Gemeente Wassenaar

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Wassenaar.

Nr. 24316

23 maart

2015

Gemeente Wassenaar - Huisvestingsverordening 2015 Gemeente Wassenaar - Rectificatie van Gemeenteblad nr. 1475 van 07-01-2015

De rectificatie betreft het toevoegen van de weggevallen kop van de tabel in onderdeel 2 van Bijlage IV.

De gemeenteraad van Wassenaar,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 oktober 2014;

overwegende de noodzaak om in de periode na opheffing van Stadsgewest Haaglanden (voorzien 1-1-2015) een goede gemeentelijke huisvestingsverordening te hebben. Hiermee blijft het huidige stelsel van woonruimteverdeling en vergunningverlening functioneren en wordt de gemeente voldoende tijd geboden om een nieuwe huisvestingsverordening op te stellen;

gelet op artikel 2 van de Huisvestingswet zoals die op 1 januari 2015 in werking zal treden, de mogelijke opheffing van de plusregio's en artikel 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. Op grond van artikel 2, vierde lid onder a en e van de Inspraakverordening geen mogelijkheid tot inspraak te bieden.
2. De volgende 'Huisvestingsverordening 2015 Gemeente Wassenaar' vast te stellen:

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

§ 1 Begripsbepalingen

Artikel 1.

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. *actiegebied:* een gebied dat burgemeester en wethouders hebben aangewezen met het doel de daarin gelegen woonruimte vrij van bewoning te maken, zodat sloop en/of verbetering van woonruimte kan plaatsvinden;
b. *ambtshalve inschrijving:* het zonder formele aanvraag opnemen van huishoudens, woonachtig op te deconcentreren of op te heffen woonwagenlocaties, als standplaatszoekenden in het Register;
c. *burgemeester en wethouders:* burgemeester en wethouders van de gemeente Wassenaar;
d. *doorstromer:* een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd over zelfstandige woonruimte in Nederland beschikt en deze leeg achterlaat voor verkoop of verhuur; onder doorstromer wordt mede begrepen iemand die (aantoonbaar met in Nederland erkende documenten) na beëindiging van een duurzame gemeenschappelijke huishouding op zoek is naar zelfstandige woonruimte;
e. *economische binding:* binding aan het stadsgewest overeenkomstig het in artikel 1,onder l, van de Huisvestingswet (Stb. 1992, 548) bepaalde, alsmede het duurzaam volgen van een dagopleiding in het stadsgewest;
f. *eigenaar:* de eigenaar als bedoeld in artikel 1, tweede lid, van de Huisvestingswet;
g. gemeenteraad: de gemeenteraad van de gemeente Wassenaar;
h. *gepubliceerd woningaanbod:* het periodiek openbaar gemaakt aanbod van voor verhuur of verkoop beschikbaar komende woonruimte, waarop elke woningzoekende op eigen initiatief kan reageren;
i. *herstructureringskandidaat:* een woningzoekende die op het moment van een actiegebiedaanwijzing:
    a. met toestemming van de eigenaar als hoofdbewoner/huurder woonachtig is in een in het betreffende actiegebied gelegen zelfstandige woonruimte;

b. of aantoonbaar tenminste anderhalf jaar inwonend is in een in het betreffende actiegebied gelegen woonruimte die met toestemming van de eigenaar door de hoofdbewoner/huurder wordt bewoond;

j. *huishouden:* een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;
k *huisvestingsvergunning:* de vergunning, bedoeld in artikel 7 van de Huisvestingswet;
l. *huurprijs:* het daaromtrent in artikel 1, eerste lid, onder j, juncto vierde en vijfde lid, van de Huisvestingswet bepaalde;
m. *huurprijsgrens:* het daaromtrent in artikel 6, derde lid, van de Huisvestingswet bepaalde;
n. *huurwoning:* een woonruimte waarvoor de gebruiker een vergoeding verschuldigd is aan de zakelijk gerechtigde, of ten aanzien waarvan de gebruiker een huurovereenkomst is aangegaan;
o. *ingezetene:* degene die opgenomen is in de basisadministratie van een gemeente van het stadsgewest en feitelijk in de regio hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
p. *inkomen:* onder inkomen wordt verstaan het gezamenlijke verzamelinkomen als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet Inkomstenbelasting 2001 van de bewoners van een woongelegenheid, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Wet Awir, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor 'belanghebbende' telkens moet worden gelezen 'huurder'.
q. *inschrijvingsduur:* de periode dat een woningzoekende aaneensluitend is ingeschreven bij een woningcorporatie als bedoeld in artikel 21;
r. *inwoning:* het bewonen van een deel van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen;
s. *kamer:* hetgeen in het Bouwbesluit (Stb. 2002, 518) wordt verstaan onder verblijfsruimte;
t. *koopprijs:* het daaromtrent in artikel 1, onder k, van de Huisvestingswet bepaalde;
u. *koopprijsgrens:* het daaromtrent in artikel 6, derde lid, van de Huisvestingswet bepaalde;
v. *koopwoning:* een woonruimte, waarvan de gebruiker volgens het kadaster tevens eigenaar is, of waarvan de gebruiker tevens lid is van een coöperatieve vereniging welke volgens het kadaster staat ingeschreven; of waarvan de gebruiker op deugdelijke wijze kan aantonen dat hij als eigenaar moet worden beschouwd;
w. *leegstaan:* het daaromtrent in artikel 1, eerste lid, onder i, van de Huisvestingswet bepaalde;
x. *maatschappelijke binding:* het daaromtrent in artikel 1, onder m, van de Huisvestingswet bepaalde;
y. *onttrekkingsvergunning:* de vergunning als bedoeld in artikel 30 van de Huisvestingswet;
z. *onzelfstandige woonruimte:* woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
aa. *reactieduur:* de periode vanaf de datum waarop een woningzoekende voor het eerst op een aanbod heeft gereageerd met een juist ingevulde woonbon.
bb. *Register:* het register van standplaatszoekenden als bedoeld in artikel 25, eerste lid;
cc. *splitsingsvergunning:* de vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet;
dd. *standplaats:* een standplaats als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder e, van de Huisvestingswet;
ee. *standplaatszoekende:* degene die in het Register is ingeschreven;
ff. *starter:* een woningzoekende die op dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd geen zelfstandige woonruimte leeg achterlaat voor verkoop of verhuur;
gg. *SVH:* vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden;
hh. *toetsingscommissie:* de door burgemeester en wethouders in te stellen commissie die burgemeester en wethouders adviseert ter zake van de uitvoering van artikel 31;
ii *woonduur:* de onafgebroken periode gedurende welke een woningzoekende de huidige woonruimte in Nederland zelfstandig bewoont conform de gegevens van de gemeentelijke basisadministratie;
jj. *woonoppervlakte:* met woonoppervlakte wordt bedoeld het totaal van de oppervlakten van vertrekken, zoals gedefinieerd in het Woningwaarderingstelsel. Vertrekken: woonkamer, keuken, badkamer/doucheruimte, slaapkamer(s), zolderkamer indien bereikbaar via vaste trap en met ruime mate van daglichtaanwezigheid. Overige ruimtes: kelder, bijkeuken, wasruimte, bergruimte/schuur, ingebouwde kasten groter dan 2 m, garage, zolder niet zijnde vertrek, en verkeersruimten worden niet meegeteld.
kk. *woonruimte:* woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, juncto derde lid van de Huisvestingswet;

§ 2 Werkingsgebied

Artikel 2

Het bepaalde in deze verordening is van toepassing op woonruimten gelegen in de gemeente Wassenaar.

§ 3 Actiegebied

Artikel 3
Burgemeester en wethouders kunnen in het kader van herstructurering of wijkverbetering gebieden aanwijzen met het doel de daarin gelegen woonruimten vrij van bewoning te maken, zodat sloop- en/of verbetering van woonruimte kan plaatsvinden.

§ 4 Huisvestingsovereenkomsten

Artikel 4
1. Burgemeester en wethouders kunnen met een eigenaar van één of meer woonruimten een overeenkomst sluiten over het in gebruik geven van woonruimte. De overeenkomsten mogen niet in strijd zijn met de aard en strekking van deze verordening.
2. Overeenkomsten als bedoeld in het eerste lid dienen een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte te bevorderen.
3. De inhoud van de overeenkomsten als bedoeld in het eerste lid wordt in ruime mate bekend gemaakt aan de ingezetenen van de gemeente en andere belanghebbenden.

HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE
§ 1 Huurprijs- en koopprijsgrenzen

Artikel 5
Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op:
a. woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens, en
b. woonruimten met een koopprijs beneden de koopprijsgrens.

Artikel 6
In afwijking van artikel 5 is het bepaalde in dit hoofdstuk niet van toepassing op:
a. woonruimten, als bedoeld in artikel 6, eerste lid, van de Huisvestingswet ;
b. onzelfstandige woonruimten;
c. ligplaatsen voor een woonschip.
d. Woonruimten verhuurd op basis van het campuscontract als bedoeld in artikel 7:274, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.

§ 2 Huisvestingsvergunning

Artikel 7
1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 5 in gebruik te nemen voor bewoning.
2. Het is verboden de in het vorige lid bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden, dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning.
3. Het verbod als genoemd in het eerste en tweede lid is niet van toepassing bij woonruimte tot de koopprijsgrens, behalve voor woonruimte tot de koopprijssgrens opgenomen in bijlage IV.
4. Burgemeester en wethouders kunnen bijlage IV vaststellen en wijzigen.

Artikel 8
Ten aanzien van de huur en verhuur van woonruimte waarvoor burgemeester en wethouders een vergunning als bedoeld in artikel 15, eerste lid, van de Leegstandwet hebben verleend, blijft artikel 7 buiten toepassing.

Artikel 9
1. De aanvraag van een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders door middel van een daartoe door de gemeente beschikbaar te stellen en door de aanvrager in te vullen formulier.
2. Bij de aanvraag van huisvestingsvergunning dient de aanvrager in elk geval een afdruk te overleggen van:

a. een geldig legitimatiebewijs;
b. een geldige verblijfstitel in Nederland indien de aanvrager niet de Nederlandse nationaliteit bezit;
c. een uittreksel van de basisadministratie van zijn woonplaats, indien hij in een andere gemeente woont dan de gemeente waarin de woning of standplaats waarvoor hij een vergunning aanvraag is gelegen;
d. (een) inkomenspecificatie(s) van de werkgever, uitkeringsinstantie of pensioeninstantie danwel de meest recente aanslag inkomstenbelasting of een accountantsverklaring indien belanghebbende zelfstandig werkzaam is.

3. Belanghebbende dient de in het tweede lid, onder b, c en d, bedoelde bescheiden van de andere leden van het huishouden eveneens te overleggen.
4. Indien de aanvraag een huisvestingsvergunning voor een huurwoning of te huren standplaats betreft, dient de aanvrager een schriftelijke verklaring van de eigenaar over te leggen, waaruit blijkt dat deze bereid is de woonruimte in gebruik te geven.
5. Indien de aanvraag een huisvestingsvergunning voor een koopwoning of te kopen standplaats betreft, dient de aanvrager een afschrift van de koopovereenkomst over te leggen.
6. Indien de aanvraag een huisvestingsvergunning voor een standplaats betreft, is het bepaalde in het tweede lid, onder d, en het derde lid niet van toepassing.
7. Burgemeester en wethouders besluiten de aanvraag niet verder te behandelen indien de aanvrager niet aannemelijk kan maken dat hij, indien hij een huisvestingsvergunning krijgt voor de in de aanvraag aangegeven woonruimte zijnde een huurwoning, die woonruimte ook daadwerkelijk in gebruik zal kunnen nemen, één en ander echter met uitzondering van de gevallen, genoemd in artikel 23, derde lid, van de Huisvestingswet.

Artikel 10
1. Burgemeester en wethouders beslissen op de in artikel 9, eerste lid, bedoelde aanvraag binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag en brengen de beslissing schriftelijk ter kennis van de aanvrager.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste 4 weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.
3. In de huisvestingsvergunning wordt in ieder geval vermeld:
   a. de aanduiding van de woonruimte waarop zij betrekking heeft;
   b. de naam van de persoon of personen aan wie de huisvestingsvergunning is verleend;
   c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt;
   d. de mededeling dat binnen de in de vergunning genoemde termijn hiervan gebruik dient te worden gemaakt.

4. Indien de huisvestingsvergunning betrekking heeft op een te huren woonruimte, zenden burgemeester en wethouders aan de eigenaar een afdruk van de huisvestingsvergunning.

Artikel 11
Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:
a. de vergunninghouder de erin vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening van de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen;
b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

§ 3 Criteria voor vergunningverlening

Artikel 12
1. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
   a. de aanvrager is 18 jaar of ouder;
   b. de woonruimte wordt met toepassing van het bepaalde in artikelen 13 en 15 passend geacht voor het huishouden van de aanvrager van de huisvestingsvergunning;
   c. er is voor de woonruimte geen andere gegadigde, die op grond van artikel 22 of artikel 23 ten opzichte van de aanvrager van de vergunning een voorrangspositie heeft;
   d. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit dan wel beschikken over een geldige verblijfstitel in Nederland.

2. Het in het eerste lid, onder b, bepaalde blijft buiten toepassing voor standplaatszoekenden.
3. Het in het eerste lid, onder c, bepaalde blijft buiten toepassing, indien zich een situatie voordoet als aangegeven in artikel 9 van het Huisvestingsbesluit (Stb. 1993, 155).

4. De huisvestingsvergunning kan worden geweigerd indien het een woonruimte betreft waarvoor gezien de fysieke inrichting en/of de ruimtelijke positie van de woonruimte door burgemeester en wethouders is bepaald dat hiervoor een door burgemeester en wethouders op advies van een door hen aangewezen instantie te verstrekken specifieke indicatie noodzakelijk is en de aanvrager niet over de daartoe vereiste indicatie beschikt.
5. De huisvestingsvergunning wordt geweigerd indien het verlenen van de vergunning het in gebruik hebben door de aanvrager van meer dan één woonruimte in de gemeenten Delft, Den Haag, Midden-Delfland, Leidschendam-Voorburg, Pijnacker- Nootdorp, Rijswijk, Westland en Zoetermeer tot gevolg heeft.
6. Het bepaalde in het vijfde lid is niet van toepassing ten aanzien van degene die vanwege aan- of verkoop van een woonruimte tijdelijk twee woonruimten in gebruik heeft, wanneer ten genoegen van burgemeester en wethouders kan worden aangetoond, dat slechts één woonruimte feitelijk wordt bewoond.
7. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid, onder b en c, wordt de vergunning altijd verleend, indien de woonruimte door de eigenaar op een wijze als bedoeld in artikel 20, eerste lid, gedurende 13 weken vruchteloos is aangeboden aan woningzoekenden of standplaatszoekenden die ingevolge het eerste lid voor die woonruimte in aanmerking komen.
8. Burgemeester en wethouders weigeren de vergunning indien de woonruimte is gelegen in een actiegebied.

Artikel 13

1. Het inkomen van het huishouden moet in een naar het oordeel van burgemeester en wethouders redelijke verhouding staan tot de huurprijs of de koopprijs van de woonruimte.
2. Woonruimten worden verhuurd overeenkomstig artikel 8, tweede lid, van het Huisvestingsbesluit.
3.
   a. Bij de toepassing van het gestelde in het eerste lid geldt dat een huishouden met een inkomen van maximaal 50.000 euro een woonruimte tot de huurprijsgrens kan huren.
   b. Het inkomen van de huurprijsgrens wordt geïndexeerd overeenkomstig de indexeringsmethode van de doelgroepgrens in de Wet op de huurtoeslag.
4. Indien voor een woonruimte geen gegadigde met een inkomen als bedoeld in het derde lid, wordt de woonruimte ook passend geacht voor een gegadigde met een hoger inkomen.
5. Burgemeester en wethouders kunnen het in het vierde lid bedoelde inkomen nader vaststellen.
6. Voor de bepaling van het inkomen hanteren burgemeester en wethouders de volgende nadere uitvoeringsregels:
   a. bij de bepaling van het rekeninkomen kan gebruik gemaakt worden van het meest recente inkomen van de woningzoekende;
   b. Burgemeester en wethouders kunnen de aanvrager verzoeken een zogenaamd IB-60 formulier met betrekking tot het meest recente kalenderjaar te overleggen, ter verificatie van het opgegeven inkomen;
7. Bij de toepassing van het gestelde in het eerste lid hanteren burgemeester en wethouders voor bestaande en nieuwbouwkoopwoningen het inkomen, waarbij het maximale leenbedrag als bedoeld in de Wet bevordering eigenwoningbezit volgens vigerende NHG-normen zelfstandig financierbaar is.

Artikel 14

1. Artikel 13, eerste tot en met zesde lid, is niet van toepassing op aangeboden woonruimte van woningcorporaties aangesloten bij de SVH indien er afspraken zijn gemaakt met de SVH over percentages te huisvesten categorie woningzoekenden als bedoeld in artikel 13 van het Besluit Beheer Sociale-Huursector.
2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op particuliere eigenaren van woonruimte waarmee burgemeester en wethouders een overeenkomst hebben gesloten als bedoeld in artikel 4.
3. Eigenaren van woonruimte als bedoeld in het eerste en tweede lid kunnen voor vrijkomende woningen passendheidseisen stellen omtrent de verhouding tussen het inkomen van het huishouden en de huur, indien dit noodzakelijk is met het oog op het nakomen van de gemaakte afspraken.
4.
   a. Indien eigenaren van woonruimte als bedoeld in het eerste en tweede lid voor een aangeboden woning passendheidseisen stellen als bedoeld in het derde lid, dienen deze openbaar bekend te worden gemaakt.
   b. Indien eigenaren van woonruimte als bedoeld in het eerste en tweede lid voor een aangeboden woning passendheidseisen stellen als bedoeld in het derde lid, dienen deze bij de publicatie van het aanbod te worden vermeld.

Artikel 15

1. De omvang en samenstelling van het huishouden moet passen bij de grootte van de woning.

2. Het is verboden woonruimte te betrekken met of toe te staan dat woonruimte wordt betrokken door meer personen dan is toegestaan op grond van bepalingen in de Bouwverordening van de gemeente waarin de woonruimte is gelegen.
3. Ten aanzien van bepaalde typen woonruimte met een huurprijs beneden de huurprijsgrens wordt de voorwaarde gesteld dat daarvoor alleen woningzoekenden in aanmerking komen indien de woonruimte passend is overeenkomstig de oppervlaktetabel, waarin de verhouding tussen de woonoppervlakte en het aantal leden dat het huishouden van de woningzoekende telt is opgenomen.

Oppervlaktetabel

Woonoppervlakte	Omvang huishouden
Vanaf 80 m²	minimaal 3 personen

4. Voor de toepassing van de in het derde lid weergegeven tabel hanteren burgemeester en wethouders de volgende uitvoeringsregels:
   a. bij éénouder-huishoudens telt het hoofd van het huishouden voor twee personen;
   b. het ongeboren kind, waarvoor een verklaring van zwangerschap van ten minste vier maanden door een arts of een verloskundige wordt overgelegd, wordt als reeds geboren beschouwd.

5. Ten aanzien van een huishouden waarbij ingevolge een rechterlijke uitspraak sprake is van co-ouderschap over minderjarige kinderen, wordt het passendheidscriterium inzake woninggrootte toegepast met inachtneming van de grootte van het thans nog gescheiden levende huishouden.
6. Ten aanzien van een huishouden met minderjarige kinderen, waarvan één of meer leden in het buitenland moet(en) achterblijven wegens het niet beschikken over voldoende woonruimte om volgens ministeriële regeling gezinshereniging te doen plaatsvinden, wordt het passendheidscriterium inzake de woninggrootte toegepast met inachtneming van de grootte van het huishouden na gezinshereniging.
7. Wanneer de noodzaak bestaat, kan de eigenaar van de woonruimte burgemeester en wethouders instemming verzoeken om voor een of meer wooncomplexen, bij vrijkomende woonruimte, in het advertentiemedium afwijkende toelatingseisen te stellen ten aanzien van het aantal personen in het huishouden.
8. Het bepaalde in het derde lid is niet van toepassing voor rolstoelwoningen voor mensen met een fysieke beperking en voor woningen gelabeld voor 55- of 65- plussers.

§ 4 Melding leegstand en terbeschikking komen van woonruimte

Artikel 16
Indien woonruimte langer dan twee maanden leeg staat, is de eigenaar verplicht deze leegstand aan burgemeester en wethouders te melden.

Artikel 17
1. Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar een vergunning voor tijdelijke verhuur verlenen, als bedoeld in artikel 15 van de Leegstandwet.
2. De aanvraag van een vergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders door middel van een daartoe door de gemeente beschikbaar te stellen en door de aanvrager in te vullen formulier.

Artikel 18
1. Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar van een woonruimte als bedoeld in artikel 5, onder a, verplichten het ter beschikking komen van die woonruimte onverwijld aan burgemeester en wethouders te melden. Het daaromtrent in artikel 18 van de Huisvestingswet bepaalde is van overeenkomstige toepassing.
2. Een woonruimte wordt geacht ter beschikking te zijn gekomen, wanneer:
   a. degene die de woonruimte in gebruik heeft aan de eigenaar het gebruik daarvan heeft opgezegd;
   b. de woonruimte is ontruimd;
   c. de woonruimte als zodanig niet langer in gebruik is, tenzij aannemelijk wordt gemaakt dat dit slechts korte tijd het geval is;
   d. op enigerlei andere wijze is gebleken dat de woonruimte te huur of vrij van huur te koop is.

3. a. Indien de eigenaar aan een in het eerste lid bedoelde woonruimte onderhouds- en/of verbeteringswerkzaamheden wil uitvoeren, ten gevolge waarvan de woonruimte enige tijd niet bewoond kan worden, is de eigenaar verplicht dit gelijktijdig met de in het eerste lid bedoelde melding te berichten.
   b. De eigenaar van een in onder a bedoelde woonruimte is tevens verplicht opgave te doen van de geplande tijdsduur die met deze werkzaamheden zal zijn gemoeid, alsmede tot het melden van de beëindiging van de werkzaamheden.

4. De eigenaar dient de door burgemeester en wethouders aan te wijzen ambtenaren in de gelegenheid te stellen de woonruimte te inspecteren ter vaststelling van de in de vorige leden genoemde gegevens.

Artikel 19

1. Met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 19, 20 en 21 van de Huisvestingswet kunnen burgemeester en wethouders aan de eigenaar van een ter beschikking gekomen woonruimte een voordracht tot verhuring van de woonruimte aan een door burgemeester en wethouders aangegeven woningzoekende doen.
2. Voor plaatsing op de in het vorige lid bedoelde voordracht komen in aanmerking de woningzoekenden met een hoge mate van urgentie.

§ 5 Aanbod van woonruimte

Artikel 20

1. Woningcorporaties bieden hun voor verhuur of verkoop vrijkomende woonruimte als op geschikte wijze gepubliceerd aanbod te huur respectievelijk te koop aan, onder vermelding van in ieder geval:
   a. het adres van de woonruimte;
   b. het woningtype dan wel de grootte van de standplaats;
   c. de overeenkomstig artikel 26, tweede lid, van de Huisvestingswet bepaalde huurprijs van de woonruimte, respectievelijk de koopprijs van de woonruimte;
   d. de voorwaarden waaraan woningzoekenden moeten voldoen om voor toewijzing van de woonruimte in aanmerking te komen.
   e. de wijze waarop en de termijn waarbinnen woningzoekenden op het gepubliceerde aanbod kunnen reageren;
   f. de eigenaar of verhuurder van de woonruimte.

2. Voor zover de voorwaarden bedoeld in het eerste lid, onder d, niet voortvloeien uit artikel 12 behoeven deze voorwaarden vooraf de instemming van burgemeester en wethouders.
3. Voor de beschrijving van het woningtype als bedoeld in het eerste lid, onder b, dienen de begrippen te worden gehanteerd die zijn opgenomen in de door burgemeester en wethouders vast te stellen bijlage I van deze verordening.

Artikel 20a

Woningcorporaties dienen openbaar bekend te maken:

a. de inschrijvingsduur of de duur van de voorrangsverklaring van de woningzoekende waaraan het gepubliceerde woningaanbod uiteindelijk is toegewezen;
b. de woningen die niet overeenkomstig artikel 20, eerste lid, zijn toegewezen.

§ 6 Toewijzing van woonruimte

Artikel 21

1. Huishoudens die in aanmerking willen komen voor een huurwoning van een woningcorporatie schrijven zich in bij een woningcorporatie.
2. Huishoudens worden op hun verzoek ingeschreven indien:
   - de aanvrager 18 jaar of ouder is;
   - de leden van het huishouden de Nederlandse nationaliteit bezitten of over een geldige verblijfstitel in Nederland beschikken.

3. In afwijking van het tweede lid wordt een aanvrager die nog geen 18 jaar of ouder is op zijn verzoek ingeschreven indien:
   - de aanvrager een kind heeft;
   - beide ouders van de aanvrager zijn overleden en het verzoek wordt ondersteund met een advies van een erkende voorziening voor hulpverlening of voogd;

- de aanvrager is getrouwd of getrouwd geweest;
- de aanvrager is geregistreerd partner of geregistreerd partner geweest.

4. Als inschrijvingsdatum geldt het moment waarop de voor de beoordeling van de aanvraag tot inschrijving benodigde gegevens zijn ingediend of overgelegd en de inschrijvingskosten zijn betaald.
5. De inschrijving is 1 jaar geldig.
6. De inschrijving kan telkens op verzoek van de woningzoekende met een periode van 1 jaar worden verlengd.
7. Woningcorporaties halen een inschrijving door indien:
   a. de woningzoekende een woning heeft aanvaard;
   b. de woningzoekende niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
   c. de woningzoekende daarom verzoekt.

8. In afwijking van het gestelde in het zevende lid, onder a, wordt een inschrijving niet doorgehaald indien:
   a. de woningzoekende met een voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 31, tweede lid, een woning aanvaardt waarmee de voorrangsverklaring vervalt. De inschrijving als woningzoekende wordt in dat geval twee jaar gehandhaafd na inschrijving op het nieuwe woonadres in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens;
   b. de woningzoekende tijdelijk in een wisselwoning verblijft;
   c. de woningzoekende die een andere woning accepteert op basis van een tijdelijke huurovereenkomst daarom verzoekt;
   d. de woningzoekende die na inschrijving op een ander woonadres in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens niet over zelfstandige woonruimte beschikt daarom verzoekt.

Artikel 21a
1. Voor een starter geldt bij de toewijzing van woonruimte de inschrijvingsduur als criterium.
2. Voor een doorstromer geldt bij de toewijzing van woonruimte de inschrijvingsduur en het aantal jaren aan woonduur op het moment van inschrijving, met een maximum van 5 jaar, als criterium.

Artikel 21b
1. Voor het oplossen van lokale knelpunten kunnen burgemeester & wethouders besluiten, na overleg met woningcorporaties, dat maximaal 15 % van de voor verhuur vrijkomende woonruimte gericht wordt toegewezen, uitsluitend in het kader van:
   a° het optimaliseren van het woonruimteverdelingssysteem zoals het bevorderen van doorstroming uit lokale schaarse woningen;
   b° het behoud van sociale cohesie en sociale netwerken;
   c° het efficiënt inzetten van gemeentelijke middelen voor specifieke lokale doelgroepen.

   Over de uitvoering hiervan treedt de gemeente in overleg met de woningcorporaties in de eigen gemeente.
2. Het percentage als bedoeld onder het eerste lid kan in een kalenderjaar worden overschreden ten behoeve van woningzoekenden uit de gemeente waarin de aangeboden woonruimte is gelegen indien:
   a° de woningzoekende jonger is dan 27 jaar bij verhuizing naar een specifiek voor die doelgroep gebouwd nieuwbouw- dan wel verbouwcomplex. Dit geldt uitsluitend bij eerste verhuring en voor maximaal 50% van de woningen in het betreffende complex; hetzij
   b° de woningzoekende 65 jaar of ouder is bij verhuizing naar een specifiek voor de doelgroep gebouwd nieuwbouw- dan wel verbouwcomplex. Dit geldt uitsluitend bij eerste verhuring en voor maximaal 50% van de woningen in het betreffende complex; hetzij
   c°. het een eerste verhuring van nieuwbouwwoningen in de sociale sector in herstructureringsgebieden betreft. Dit geldt uitsluitend bij eerste verhuring en voor maximaal 50% van de woningen in het betreffende complex.

Artikel 21c
Lokaal kan er per project voor gekozen worden om bij nieuwbouw boven de aftoppingsgrenzen en in het middeldure segment voorrang te geven aan doorstromers uit de regio. Per project kunnen gemeenten in overleg met corporaties hiervoor specifieke voorwaarden definiëren.

Artikel 22
1. Woningcorporaties dienen de woningzoekende die voor een overeenkomstig artikel 20 aangeboden woonruimte in aanmerking komt te selecteren uit de woningzoekenden die op de betreffende te

huur aangeboden woonruimte hebben gereageerd en aan de in artikel 20, eerste lid, onder d, bedoelde voorwaarden voldoen. Zij nemen daarbij de volgende rangorde in acht:

a. woningzoekenden met een voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 31, eerste lid, onder a en b, ad 1, ad 2;
b. woningzoekenden met een voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 31, tweede lid;
c. woningzoekenden uit de gemeente waarin de aangeboden woonruimte is gelegen indien:
   1° - de woningzoekende 65 jaar of ouder is bij verhuizing naar een specifiek voor de doelgroep gebouwd nieuwbouw- dan wel verbouwcomplex. Dit geldt uitsluitend bij eerste verhuring en voor maximaal 50% van de woningen in het betreffende complex; hetzij
   2° - de woningzoekende jonger is dan 27 jaar bij verhuizing naar een specifiek voor die doelgroep gebouwd nieuwbouw- dan wel verbouwcomplex. Dit geldt uitsluitend bij eerste verhuring en voor maximaal 50% van de woningen in het betreffende complex; hetzij
   3° - het een eerste verhuring van nieuwbouwwoningen in de sociale sector in herstructureringsgebieden betreft. Dit geldt uitsluitend bij eerste verhuring en voor maximaal 50% van de woningen in het betreffende complex;

d. de woningzoekende die overeenkomstig artikel 21b in aanmerking komen voor een woonruimte;
e. de woningzoekende die overeenkomstig artikel 21c in aanmerking komen voor een woonruimte;
f. overige woningzoekenden.

2. Met in achtneming van de rangorde in categorieën woningzoekenden als bepaald in het eerste lid wordt de volgorde van belangstellenden als volgt nader vastgesteld:
   a. In de gevallen waarin meerdere woningzoekenden hebben gereageerd, gaat de woningzoekende met de langste inschrijvingsduur of inschrijvingsduur plus het aantal jaren aan woonduur met een maximum van 5 jaar voor.
   b. In de gevallen waarin meerdere woningzoekenden met een voorrangsverklaring hebben gereageerd gaat de woningzoekende met een verlengde voorrangsverklaring voor op degene die een eerste voorrangsverklaring heeft.
   c. In de gevallen waarin meerdere woningzoekenden met een voorrangsverklaring hebben gereageerd gaat de woningzoekende van wie de voorrangsverklaring het eerst eindigt voor;
   d. Ingeval meerdere woningzoekenden reageren met een gelijk aflopende voorrangsverklaring is voor de onderlinge volgorde het aantal goede reacties op een aangeboden woning bepalend.
   e. In afwijking van het gestelde onder d. gaat in het geval dat meerdere woningzoekenden een gelijk aflopende voorrangsverklaring hebben, degene met een herstructureringsvoorrang voor op degene met een woonkostentoeslagvoorrang.
   f. In afwijking van het gestelde onder d. gaat in het geval dat twee kandidaten met herstructureringsvoorrang een voorrangsverklaring met gelijke vervaldatum hebben, de kandidaat waarvan de (CBS-)wijkcode van het huidig adres gelijk is aan de (CBS-)wijkcode van de geadverteerde woning voor.
   g. Ingeval er meerdere kandidaten met een herstructureringsvoorrang zijn waarvan de (CBS-)wijkcode van het huidige adres gelijk is aan de (CBS-)wijkcode van de geadverteerde woning, is voor de onderlinge volgorde het aantal goede reacties op een aangeboden woning bepalend.

Artikel 22a

1. Van artikel 20, 20a, 22 en het bepaalde in het eerste tot en met het derde lid kan worden afgeweken indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders aannemelijk kan worden gemaakt dat wordt voldaan aan artikel 12, eerste lid, onder c.
2. Van artikel 20, 20a, 22 en het bepaalde in het eerste tot en met derde lid kan worden afgeweken ten behoeve van woningzoekenden die behoren tot een groep woningzoekenden ten aanzien waarvan aan een gemeente op grond van de Huisvestingswet of het Huisvestingsbesluit een specifieke taakstelling is opgelegd.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 20 kunnen burgemeester en wethouders eigenaren van nieuwe woningen met een koopprijs beneden de koopprijsgrens verplichten deze woningen aan te bieden aan woningzoekenden die zijn opgenomen in een door burgemeester en wethouders bij te houden register van koopwoningzoekenden. Burgemeester en wethouders bepalen daarbij de volgorde waarin de woningzoekenden voor de betreffende woningen in aanmerking komen.

Artikel 23

1. Standplaatsen worden alleen toegewezen aan standplaatszoekenden die ingeschreven staan in het Register van standplaatszoekenden.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 22, eerste en tweede lid, nemen eigenaren van woonruimte bij het selecteren van een gegadigde voor een standplaats de volgende rangorde in acht:
   a. standplaatszoekenden met herstructureringsvoorrang;
   b. standplaatszoekenden met de langste registratieduur;
   c. bij gelijke registratieduur gaat de standplaatszoekende met de langste woonduur voor;
   d. bij gelijke registratieduur en woonduur gaat de standplaatszoekende met de hoogste leeftijd voor.

§ 7 Verdeling van woonruimte: klachtencommissie

Artikel 24

1.
   a. Ten aanzien van de toepassing en uitvoering van de regels voor woonruimteverdeling, zoals vastgelegd in deze verordening, kan door de woningzoekende een schriftelijke klacht ingediend worden bij burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de woonruimte is gelegen.
   b. Ten aanzien van de toepassing en uitvoering van de regels voor woonruimteverdeling, zoals vastgelegd in het Inschrijfprotocol van de Sociale Verhuurders Haaglanden, kan door de woningzoekende een schriftelijke klacht ingediend worden bij burgemeester en wethouders van de gemeente waar de woningzoekende woont.
   c. Ten aanzien van de toepassing en uitvoering van de regels voor woonruimteverdeling, zoals vastgelegd in het Inschrijfprotocol van de Sociale Verhuurders Haaglanden, kan door de woningzoekende die buiten de gemeente woont, een schriftelijke klacht ingediend worden bij burgemeester en wethouders.

2. Burgemeester en wethouders kunnen voor de behandeling van de klachten als bedoeld in het eerste lid onder a. een klachtencommissie instellen.

HOOFDSTUK 3 INSCHRIJVING STANDPLAATSZOEKENDEN

§ 1 Register van standplaatszoekenden

Artikel 25

1. Burgemeester en wethouders dragen zorg voor het aanleggen en bijhouden van een Register van standplaatszoekenden.
2. In het Register worden op hun verzoek als standplaatszoekenden ingeschreven de huishoudens die voldoen aan de volgende voorwaarden:
   a. de aanvrager is 18 jaar of ouder;
   b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit dan wel beschikken over een geldige verblijfstitel in Nederland;
   c. het inschrijvingsformulier is correct en volledig ingevuld, inclusief de daarin gevraagde bijlagen;

3. Het Register vermeldt de standplaatszoekenden in volgorde van inschrijvingsdatum en/of herstructureringsvoorrang.

§ 2 Inschrijving in het Register

Artikel 26

1. Het verzoek om in de gemeente als standplaatszoekende te worden ingeschreven in het Register wordt gericht aan burgemeester en wethouders op een door burgemeester en wethouders opgesteld inschrijvingsformulier en gaat vergezeld van:
   - een uittreksel uit de gemeentelijke basisadministratie, indien de inschrijving plaatsvindt in een andere gemeente dan de huidige woonplaats;
   - zonodig andere bescheiden die door burgemeester en wethouders voor beoordeling van de aanvraag nodig geoordeeld worden.

2. Het inschrijvingsformulier bevat minimaal de volgende gegevens:
   a. de naam, burgerlijke staat en personalia van de aanvrager en van de eventueel tot het huishouden behorende personen;
   b. het huidige woonadres.

3. Burgemeester en wethouders bepalen of de standplaatszoekende voldoet aan de voorwaarden in artikel 25, tweede lid, en gaat over tot inschrijving in het Register indien aan deze voorwaarden is voldaan.
4. Inschrijving als standplaatszoekende kan ook ambtshalve plaatsvinden.
5. Burgemeester en wethouders dragen in ieder geval zorg voor het laten registreren van de standplaatszoekenden waaraan ambtshalve herstructureringsvoorrang is toegekend. Bij gewijzigde omstandigheden kan de toegekende herstructureringsvoorrang ambtshalve komen te vervallen.

Artikel 27

1. Burgemeester en wethouders verstrekken aan standplaatszoekenden die (ambtshalve) zijn ingeschreven een bewijs van inschrijving waarop de volgende gegevens worden vermeld:
   - naam van de aanvrager en het aantal meeverhuizende personen;
   - adresgegevens;
   - inschrijvingsdatum;
   - voorranggegevens indien van toepassing.
2. Als datum van inschrijving geldt de datum waarop aan de voorwaarden in artikel 25, tweede lid, is voldaan.
3. Als datum van een ambtshalve inschrijving geldt de datum waarop de standplaatszoekende aan de voorwaarden in artikel 25, tweede lid, onder a en b, voldoet en burgemeester en wethouders de standplaatszoekende hebben ingeschreven.

§ 3 Geldigheidsduur van inschrijving in het Register

Artikel 28

1. De inschrijving in het Register blijft behoudens het gestelde in artikel 30 twee jaar geldig.
2. De inschrijving wordt telkens na twee jaar ambtshalve met twee jaar verlengd tenzij de standplaatszoekende niet heeft gereageerd op een aanschrijving van burgemeester en wethouders aangaande de inschrijving in het Register, binnen vier weken na de datum van de aanschrijving.

§ 4 Wijziging van inschrijving in het Register

Artikel 29

1. Ingeval van bijschrijving in verband met een bestaand(e) dan wel voorgenomen huwelijk c.q. samenwoning, kan de inschrijving op naam van de beide partners worden gesteld.
2. Wordt de relatie als bedoeld in het vorige lid beëindigd, anders dan bij overlijden, dan kunnen de beide partners zich afzonderlijk laten inschrijven. De hoofdinschrijver behoudt de registratieduur van de inschrijving. Voor de partner die geen hoofdinschrijver is, geldt het moment van bijschrijven bij de hoofdinschrijver of indien de partner al voorafgaand aan de bijschrijving inschrijftijd had opgebouwd, het moment van de oorspronkelijke inschrijving van de partner, als registratieduur.
3. Wordt de relatie beëindigd door overlijden van een van de partners dan blijft de inschrijving van de nog levende overgebleven partner zijn geldigheid behouden.
4. Wordt de relatie beëindigd en is er sprake van een ambtshalve inschrijving, dan beslissen burgemeester en wethouders of beide partners apart worden ingeschreven.
5. De ingeschrevenen als bedoeld in het eerste lid worden door burgemeester en wethouders van de wijziging van inschrijving schriftelijk in kennis gesteld.

§ 5 Doorhaling van inschrijving

Artikel 30

1. -Burgemeester en wethouders halen een inschrijving door in het Register indien:
   a. de standplaatszoekende naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
   b. de standplaatszoekende daarom verzoekt, met uitzondering van de ambtshalve ingeschrevenen;
   c. de standplaatszoekende komt te overlijden;
   d. de standplaatszoekende een standplaats in Nederland krijgt toegewezen en deze accepteert;
   e. de standplaatszoekende een standplaats achterlaat bij toewijzing en acceptatie van een woning;
   f. de standplaatszoekende al dan niet opzettelijk foutieve gegevens verstrekt heeft bij de inschrijving of verzuimd heeft belangrijke wijzigingen bijtijds door te geven;

g. de standplaatszoekende niet reageert op een aanschrijving van burgemeester en wethouders aangaande de inschrijving of bedoeld als een controle op de inschrijving in het Register, binnen vier weken na de datum van de aanschrijving.

2. Voor zover mogelijk worden ingeschrevenen als bedoeld in het eerste lid door burgemeester en wethouders van de doorhaling van inschrijving schriftelijk in kennis gesteld.

HOOFDSTUK 4 VOORRANGSVERKLARING

§ 1 Voorrangspositie op grond van een voorrangsverklaring

Artikel 31

1.
 a. Voor zover woningzoekenden zelf een daartoe strekkend verzoek indienen, verlenen burgemeester en wethouders een voorrangsverklaring aan woningzoekenden die:
 - 18 jaar of ouder zijn;
 - gedurende de termijn van minimaal één jaar ingezetene zijn, dan wel beschikken over een economische of maatschappelijke binding, dan wel in de positie verkeren als bedoeld in artikel 13c, eerste lid, van de Huisvestingswet en
 - de Nederlandse nationaliteit bezitten dan wel beschikken over een geldige verblijfstitel in Nederland en
 - buiten eigen schuld en toedoen in een dusdanige situatie verkeren dat zij binnen 3 maanden andere woonruimte behoeven en
 - naar verwachting bij toepassing van de in artikel 22, eerste en tweede lid, bedoelde volgordecriteria niet binnen die termijn andere woonruimte zullen krijgen en
 - hun betreffende situatie niet op een andere wijze kunnen oplossen.

 b. Een voorrangsverklaring wordt verleend:
 1. indien een woonsituatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders door sociale en/of medische omstandigheden zodanig is verstoord dat levensgevaar voor één of meer leden van het huishouden dreigt dan wel dat één of meer leden van het huishouden zodanig geestelijk, emotioneel en/of lichamelijk belast is, dat volledige ontwrichting uit het geheel waar betrokkene deel van uitmaakt, optreedt en zelf niet in staat is dit op te lossen;
 2. indien een woningzoekende een woonkostentoeslag ontvangt die qua bedrag hoger is dan het maximale toegestane bedrag van de huurtoeslag op grond van de Wet op de huurtoeslag volgens de geldende tabel.

 c. De onder a. bedoelde voorrangsverklaring die is afgegeven door de gemeenten Delft, Den Haag, Midden-Delfland, Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Westland en Zoetermeer is tevens geldig in de gemeente als bedoeld in artikel 2.

2. Burgemeester en wethouders verlenen eveneens een voorrangsverklaring aan herstructureringskandidaten die woonachtig zijn in een binnen twaalf maanden te slopen of ingrijpend te verbeteren woonruimte en die naar verwachting bij toepassing van de in artikel 22, eerste en tweede lid, bedoelde volgordecriteria niet binnen die termijn andere woonruimte zullen of kunnen krijgen.
3. De in het eerste en tweede lid bedoelde voorrangsverklaring geldt alleen voor de door burgemeester en wethouders aan te geven categorieën woonruimte waarmee enkel de situatie van de woningzoekende die aanleiding is voor een voorrangsverklaring binnen drie respectievelijk twaalf maanden kan worden opgelost.
4.
 a. De in het eerste lid bedoelde voorrangsverklaring geldt alleen voor een termijn van drie maanden.
 b. De in het tweede lid bedoelde voorrangsverklaring geldt alleen voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden.
 c. Indien de woningzoekende kan aantonen dat de voorrangsverklaring niet binnen de termijn waarvoor de voorrangsverklaring geldt kon worden benut én er niet sprake is van een (of meer) weigeringen van een passende woningaanbieding, kan na advies van de toetsingscommissie de duur van de voorrangsverklaring ten hoogste één maal worden verlengd. Bij de verlenging kunnen burgemeester en wethouders de op grond van het derde lid aangegeven woonruimte wijzigen.
 d. een verzoek tot verlenging als bedoeld onder sub c dient door de woningzoekende binnen twee weken na afloop van de geldigheidstermijn van de voorrangsverklaring te worden aangevraagd.

5. Burgemeester en wethouders kunnen uitvoeringsregels vaststellen voor het verlenen van een voorrangsverklaring aan woningzoekenden door burgemeester en wethouders.

Artikel 32

1. Om in aanmerking te komen voor een voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 31, eerste en tweede lid, moet een woningzoekende deze aanvragen bij burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de woningzoekende woonachtig is door middel van een daartoe door de gemeente beschikbaar te stellen en door de aanvrager in te vullen formulier.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid dienen woningzoekenden die niet woonachtig zijn in de gemeente de voorrangsverklaring aan te vragen bij burgemeester en wethouders van één van de gemeenten waarin zij een woning zoeken.
3. De aanvrager van de voorrangsverklaring dient op het aanvraagformulier als bedoeld in het eerste lid gemotiveerd aan te geven tot welke categorie woningzoekenden bedoeld in artikel 31, eerste

en tweede lid, hij behoort en daartoe strekkende bewijsstukken, rapportages en andere bescheiden over te leggen.

Artikel 33

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de in artikel 32, eerste lid, bedoelde aanvraag binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag en de daarbij over te leggen bescheiden en brengen de beslissing ter kennis van de aanvrager.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste 4 weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.
3. Burgemeester en wethouders kunnen hun bevoegdheid als bedoeld in het eerste en tweede lid mandateren aan een toetsingscommissie. In dat geval blijven het vierde en vijfde lid buiten toepasing.
4. Burgemeester en wethouders beslissen slechts op de aanvraag nadat de toetsingscommissie terzake een advies heeft uitgebracht.
5. Indien het advies van de toetsingscommissie betrekking heeft op een woningzoekende die buiten eigen schuld of toedoen tenminste 3 maanden verblijft in een van gemeentewege erkend (te)huis voor noodopvang betrekt de toetsingscommissie daarbij het advies van de instantie op wiens advies de woningzoekende is opgenomen in het (te)huis voor noodopvang.
6. Een voorrangsverklaring bevat in ieder geval:
   a. de datum waarop de voorrangspositie van kracht wordt;
   b. de termijn waarvoor de voorrangsverklaring geldig is;
   c. de soort woonruimte waarvoor de voorrangsverklaring geldig is.
   d. de naam van de gemeenten waar de voorrangsverklaring geldig is.

Artikel 34

Het indienen van bezwaar tegen het besluit van burgemeester en wethouders inzake de aanvraag van een voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 31, eerste lid, juncto vierde lid, onder a, schorst de werking van het betreffende besluit.

Artikel 35

1. Bij gewijzigde omstandigheden kunnen burgemeester en wethouders na advies van de toetsingscommissie, al dan niet op verzoek van de woningzoekende, besluiten de inhoud van de afgegeven voorrangsverklaring te wijzigen.
   Op de termijnen voor beslissing tot en mededeling van een wijziging is het bepaalde in artikel 33 van overeenkomstige toepassing.
2. Burgemeester en wethouders trekken een voorrangsverklaring in, indien:
   a. aan de vereisten voor het verkrijgen van een voorrangsverklaring niet meer wordt voldaan;
   b. de voorrangsverklaring is verstrekt op grond van gegevens waarvan de houder van de voorrangsverklaring wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
   c. indien de houder van de voorrangsverklaring na de afgifte van de voorrangsverklaring zelfstandige woonruimte in gebruik genomen heeft;
3. De voorrangsverklaring vervalt van rechtswege als de termijn waarvoor zij geldig is afloopt.

§ 2 Registratie van woningzoekenden met een voorrangsverklaring

Artikel 36

Burgemeester en wethouders dragen zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden waaraan op grond van artikel 31 een voorrangsverklaring is verleend en/of een specifieke indicatie als bedoeld in artikel 12, vierde lid, is verstrekt.

Artikel 37

Eigenaren van woonruimten die zelf een registratie van woningzoekenden als bedoeld in artikel 36 bijhouden kunnen door burgemeester en wethouders worden verplicht de informatie waarover zij in dat verband beschikken aan burgemeester en wethouders te verstrekken.

HOOFDSTUK 5 WIJZIGING SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

§ 1 Splitsing in appartementen

Artikel 38

Burgemeester en wethouders kunnen besluiten dat het verbod als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet uitsluitend van toepassing is op gebouwen, bevattende woonruimte, die behoren tot de in bijlage II van deze verordening opgenomen categorieën woonruimte.

Artikel 39

1. Voor het verkrijgen van een splitsingsvergunning moet een schriftelijke aanvraag worden ingediend bij burgemeester en wethouders door middel van een daartoe door de gemeente beschikbaar te stellen en door de aanvrager in te vullen formulier.
2. De aanvraag moet inhouden:
   a. naam en correspondentieadres in Nederland van de aanvrager;
   b. indien een gemachtigde is aangewezen, diens naam en correspondentieadres in Nederland;
   c. straat en huisnummer; de kadastrale ligging en het jaar van het tot stand komen van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
   d. de aard en het huidige gebruik van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
   e. de namen en de adressen van de bewoners van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.
3. Bij de aanvraag moet in drievoud worden overlegd een splitsingsplan dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde besluit betreffende splitsing in appartementsrechten.
4. Indien burgemeester en wethouders daartoe verzoeken, dient tevens in drievoud te worden overlegd een taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, opgemaakt door een beëdigd taxateur.
   Dit rapport bevat in elk geval mede een beschrijving en een beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw en de huurprijzen van de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten.

Artikel 40

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een splitsingsvergunning binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste 4 weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.

Artikel 41

1. Burgemeester en wethouders kunnen de gevraagde splitsingsvergunning weigeren, indien:
   a. het gebouw of het gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft één of meer woonruimten bevat die verhuurd worden of laatstelijk verhuurd zijn geweest, en
   b. de huurprijs van één of meer van die woonruimten of voormalige woonruimten lager is dan de huurprijsgrens, en
   c. niet gewaarborgd is dat die woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing bestemd blijven voor verhuur ter bewoning, en
   d. het belang dat de vergunningvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad, voor zover die voor verhuur is bestemd.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de gevraagde splitsingsvergunning eveneens weigeren, indien:
   a. het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, voor zover het geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd met de voorschriften van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 dan wel een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van de Wet ruimtelijke ordening (Stb. 2006, 566) of met enig wettelijk voorschrift geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik is genomen, en
   b. de huurprijs van één of meer van die voormalige woonruimte(n) lager is dan de huurprijsgrens, en
   c. niet gewaarborgd is dat de voormalige woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing opnieuw bestemd zullen worden voor verhuur te bewoning, en
   d. het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad, voor zover die voor verhuur is bestemd.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de gevraagde splitsingsvergunning eveneens weigeren, indien:
   a. voor het gebied waarin het gebouw is gelegen waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening van kracht is, dan wel een ontwerp voor zodanig plan of voor een herziening daarvan in procedure is,

   b. het ontwerp voor dat plan, dan wel voor de herziening daarvan ter inzage is gelegd voordat de aanvraag om vergunning is ingediend, dan wel, indien de aanvraag krachtens het tweede lid is aangehouden, voordat die aanhouding is geëindigd,
   c. de voorgenomen splitsing nadelige gevolgen kan hebben voor de met het plan nagestreefde of na te streven doeleinden, en
   d. het belang dat de vergunningsaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de modernisering of vervanging.

4. Burgemeester en wethouders kunnen de gevraagde splitsingsvergunning ten slotte weigeren, indien:
   a. de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, zich uit een oogpunt van indeling of de staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet, en
   b. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, danwel onvoldoende verzekerd is, dat die gebreken zullen worden opgeheven.

5. Van gebreken als bedoeld in het vierde lid is in ieder geval sprake, indien burgemeester en wethouders ingevolge artikel 13 van de Woningwet een aanschrijving hebben uitgevaardigd en nog niet aan deze aanschrijving is voldaan of een aanschrijving kunnen uitvaardigen.

Artikel 42

1. Burgemeester en wethouders houden de beslissing op de aanvraag om een splitsingsvergunning aan indien:
   a. voor de datum van indiening van de vergunningaanvraag voor het gebied waarin het gebouw, waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, is gelegen een voorbereidingsbesluit ingevolge artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening van kracht is geworden met het oog op de voorbereiding van een herstructureringsplan of van herziening daarvan;
   b. redelijkerwijs verwacht mag worden dat de in het herstructureringsplan op te nemen maatregelen nadelig kunnen worden beïnvloed door de voorgenomen splitsing.
   c. naar het oordeel van burgemeester en wethouders redelijkerwijs verwacht mag worden dat het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de herstructurering.

2. De aanhouding als bedoeld in het eerste lid duurt tot het moment dat het voorbereidingsbesluit ingevolge artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is vervallen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing op de aanvraag om een splitsingsvergunning tevens aanhouden indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij binnen een redelijke termijn de gebreken als bedoeld in artikel 41, vierde lid, met het oog op de voorgenomen splitsing zal opheffen.
4. Indien burgemeester en wethouders de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning op grond van het derde lid aanhouden, vermelden zij in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen splitsing moeten worden hersteld en binnen welke termijn zij dit redelijk achten. Indien de in het besluit tot aanhouding vermelde gebreken zijn hersteld binnen de in datzelfde besluit aangegeven termijn wordt de vergunning verleend.

Artikel 43

Een door burgemeester en wethouders afgegeven splitsingsvergunning heeft een geldigheidsduur van 1 jaar, tenzij op de splitsingsvergunning een andere geldigheidsduur is vermeld.

Artikel 44

Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning op verzoek van degene op wiens naam de splitsingsvergunning is gesteld of van zijn rechtverkrijgende, overschrijven op naam van een ander dan degene op wiens naam de splitsingsvergunning is gesteld.

§ 2 Onttrekkingen, samenvoeging en omzetting

Artikel 45

1. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten dat het verbod als bedoeld in artikel 30 van de Huisvestingswet uitsluitend van toepassing is op gebouwen, bevattende woonruimte, die behoren tot de in bijlage III van deze verordening opgenomen categorieën woonruimte.

Artikel 46

1. Voor het verkrijgen van een onttrekkingsvergunning moet een schriftelijke aanvraag worden ingediend bij burgemeester en wethouders door middel van een daartoe door de gemeente beschikbaar te stellen en door de aanvrager in te vullen formulier.
2. De aanvraag moet inhouden:
   a. naam en correspondentieadres in Nederland van de aanvrager en tevens van de eigenaar indien deze niet de aanvrager is;
   b. indien een gemachtigde is aangewezen, diens naam en correspondentieadres in Nederland;
   c. gegevens over de huidige situatie:
      - het adres van de woning;
      - de huur- of koopprijs;
      - het aantal kamers;
      - de gebruiksoppervlakte;
      - de staat van onderhoud;

   d. gegevens over de beoogde situatie:
      - de bestemming;
      - de bouwtekening / de bouwvergunning;
      - het compensatievoorstel;
      - de gronden waarop de aanvraag berust.

   e. gegevens bij voorgenomen samenvoeging:
      - de verwachte huur- of koopprijs;
      - de naam van de toekomstige bewoner;
      - de omvang van het huishouden van de toekomstige bewoner.

Artikel 47

1. Burgemeester en wethouder beslissen op de aanvraag om een onttrekkingsvergunning binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste 4 weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.
3. Indien de onttrekkingsvergunning wordt gevraagd ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf dan kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.
4. Indien de onttrekkingsvergunning wordt gevraagd ten behoeve van de praktijkuitoefening door officieel erkende medici of paramedici dan kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de Adviescommissie Huisvesting Beoefenaars van Medische en Paramedische Beroepen.

Artikel 48

1. Burgemeester en wethouders verlenen of weigeren de onttrekkingsvergunning met inachtneming van artikel 31 van de Huisvestingswet.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de onttrekkingsvergunning indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en/of het belang van de leefbaarheid.
3. Indien de aanvraag betrekking heeft op samenvoeging of omzetting van woonruimte en één of meer betrokken woonruimten een huur- of koopprijs heeft beneden de huur- of koopprijsgrens en er, ongeacht de nieuwe huur- of koopprijs, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende compensatie als bedoeld in artikel 49 wordt geboden, wordt de onttrekkings-vergunning in ieder geval verleend indien:
   a. de samenvoeging of omzetting een woonruimte oplevert met een huur- of koopprijs beneden de huur- of koopprijsgrens, of
   b. bij samenvoeging de vergunningaanvrager eigenaar-bewoner is, de woonbestemming gehandhaafd blijft en de na samenvoeging ontstane woonruimte overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 13 en 15 passend is voor het huishouden van de eigenaar-bewoner, of
   c. de aanvraag om een onttrekkingsvergunning geschiedt door een verhuurder/beheerder voor een te krap wonend huishouden dat na samenvoeging passend woont overeenkomstig het bepaalde in artikelen 13 en 15.

4. Indien burgemeester en wethouders hebben vastgesteld, dat het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van de aanvrager, wordt de onttrekkingsvergunning verleend, indien voldoende compensatie als bedoeld in artikel 49 wordt geboden.

Artikel 49

1. Compensatie voor de onttrekking, samenvoeging of omzetting kan worden geboden door:
   a. het toevoegen aan de woonruimtevoorraad van andere, vervangende woonruimte, die naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardig is aan de woonruimte die als gevolg van de onttrekkingen, samenvoeging of omzetting verloren gaat;
   b. door betaling van een financiële compensatie volgens door burgemeester en wethouders vast te stellen tarieven.

2. De compensatiegelden als bedoeld in het eerste lid, onder b, komen ten goede aan een door de gemeenteraad in te stellen fonds dat uitsluitend wordt aangewend binnen het kader van de volkshuisvesting.
3. Bij de als compensatie toe te voegen woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onder a, dient door de aanvrager om een onttrekkingsvergunning binnen 4 weken na ontvangst van de onttrekkingsvergunning een waarborgsom te worden betaald, die gelijk is aan het bedrag dat had moeten worden betaald indien hij voor de in de onttrekkingsvergunning gestelde financiële compensatievoorwaarde zou hebben gekozen.
4. Bij de als compensatie toe te voegen woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onder a, kunnen burgemeester en wethouders aan de vergunning de voorwaarde verbinden, dat binnen 12 maanden na de dag van verzending van het besluit de compensatie daadwerkelijk moet hebben plaatsgevonden.
5. De waarborgsom als bedoeld in het derde lid wordt aan de vergunninghouder terugbetaald binnen 8 weken nadat aan burgemeester en wethouders schriftelijk is medegedeeld dat de compensatie daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.
6. De waarborgsom als bedoeld in het derde lid vervalt aan het in tweede lid genoemde fonds indien de compensatie als bedoeld in het eerste lid, onder a, niet voldoet aan de in de vergunning vermelde voorwaarden, dan wel de compensatie niet binnen de gestelde termijn daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.
7. Burgemeester en wethouders kunnen beslissen tot gehele of gedeeltelijke vrijstelling van compensatie:
   a. in gevallen, genoemd in artikel 48, derde lid, onder b;
   b. bij samenvoeging, indien de eigenaar bewoner een eigen investering doet ten behoeve van noodzakelijk bouwkundig herstel. Daarbij geldt dat de vrijstelling afhangt van de hoogte van de investering in relatie tot de economische waarde van de (kleinste) woning.

Artikel 50

1. Burgemeester en wethouders verlenen voor tijdelijke woonruimteonttrekking alleen een onttrekkingsvergunning indien de aanvrager aantoont dat een situatie bestaat die een tijdelijke woonruimteonttrekking rechtvaardigt en waarbij vast staat dat die woonruimteonttrekking niet langer dan vijf jaar zal duren.
2. Burgemeester en wethouders nemen in de vergunning een termijn op, waarna de onttrekking moet zijn beëindigd. Deze termijn bedraagt ook na verlenging niet meer dan vijf jaar.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de onttrekkingsvergunning voor tijdelijke woonruimteonttrekking de voorwaarde van financiële compensatie verbinden. Deze compensatie bedraagt 10% van de compensatie als bedoeld in artikel 49, eerste lid, onder b, vermenigvuldigd met het aantal jaren waarvoor de tijdelijke onttrekkingsvergunning is verleend.
4. Burgemeester en wethouders kunnen aan de onttrekkingsvergunning voor tijdelijke woonruimteonttrekking tevens de voorwaarde verbinden dat de vergunninghouder een waarborgsom stort. De hoogte van de waarborgsom mag niet meer bedragen dan het verschil tussen de compensatie als bedoeld in artikel 49, eerste lid, onder en de compensatie als bedoeld in het derde lid.
5. De waarborgsom als bedoeld in het vierde lid wordt aan de vergunninghouder terugbetaald binnen 8 weken nadat de onttrekking binnen de termijn als bedoeld in het tweede lid is beëindigd.
6. De waarborgsom als bedoeld in het derde lid vervalt aan het aan het in artikel 49, tweede lid, genoemde fonds indien de onttrekking niet binnen de termijn als bedoeld in het tweede lid is beëindigd.

Artikel 51

Indien sprake is van het gebruik van woonruimte zonder onttrekkingsvergunning anders dan voor permanente bewoning, kunnen burgemeester en wethouders de woonruimte verzegelen. Deze verzegeling wordt opgeheven op het moment dat de woonruimte in gebruik wordt genomen voor bewoning, of dat de woonruimte door verhuur of verkoop opnieuw voor bewoning wordt bestemd, of indien alsnog een onttrekkingsvergunning wordt verleend.

Artikel 52

Burgemeester en wethouders kunnen de toestemming tot onttrekking op verzoek van degene op wiens naam de toestemming is gesteld of van zijn rechtverkrijgende, overschrijven op naam van een ander dan degene op wiens naam de toestemming is gesteld.

HOOFDSTUK 6 OVERIGE BEPALINGEN

§ 1 Verslaglegging en monitoring

Artikel 53

1. Burgemeester en wethouders kunnen eigenaren van woonruimten verplichten jaarlijks aan hen verslag uit te brengen over de wijze waarop zij zorg gedragen hebben voor de huisvesting van door het hen nader aan te geven categorieën woningzoekenden.
2. De SVH levert de aanbodgegevens en de voorraadgegevens van de bij de SVH aangesloten corporaties in de gemeente aan burgemeester en wethouders, overeenkomstig de in een overeenkomst vastgelegde afspraken.

§ 2 Handhaving en sancties

Artikel 54

Overtreding van het bepaalde in artikel 16, 18 en 38 wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste vier maanden of geldboete van de derde categorie, zoals bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.

Artikel 55

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuur-lijke boete.
2. Overtredingen van artikel 7 en artikel 45, eerste lid, kunnen worden beboet met een bestuurlijke boete.
3. Indien aan de overtreder een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van artikel 7, tweede lid of artikel 45, eerste lid en binnen vijf jaar opnieuw dezelfde overtreding is geconstateerd wordt de overtreding beboet met een hogere bestuurlijke boete.
4. Indien aan de overtreder een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van artikel 7 tweede lid of artikel 45, eerste lid en de overtreding vanuit een bedrijfsmatige exploitatie van woonruimte is geconstateerd, wordt de overtreding beboet met een hogere bestuurlijke boete.
5. Bij de toepassing van het gestelde in voorgaande leden hanteren burgemeester en wethouders de boetes als vermeld in Bijlage V van deze verordening.

Artikel 56

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren.
2. De in het eerste lid genoemde ambtenaren hebben de bevoegdheden als genoemd in artikel 34 van de Huisvestingswet.

§ 3 Restbepalingen

Artikel 57

1. Ten aanzien van beslissingen als bedoeld in artikelen 26 tot en met 30 kunnen burgemeester en wethouders ten gunste van de aanvrager afwijken indien de toepassing van deze verordening naar zijn oordeel zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 58

1. In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslissen burgemeester en wethouders, waarbij hij zich uitsluitend zal laten leiden door overwegingen betrekking hebbend op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.
2. Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in deze verordening afwijken of afwijking daarvan toestaan ten behoeve van experimenten die in het belang zijn van de volkshuisvesting.

Artikel 59

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van bevoegdheden krachtens deze verordening te mandateren aan door hen daartoe speciaal aan te wijzen ambtenaren.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van bevoegdheden krachtens artikel 9 tot en met 12 van deze verordening te mandateren aan eigenaren van woonruimte.

HOOFDSTUK 7 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 60

Op procedures inzake bezwaar en beroep die zijn ingesteld voor het tijdstip van inwerkingtreding van artikel 63 en voor zover daarop bij inwerkingtreding van deze verordening nog niet is beslist, blijft het recht zoals het gold voor die dag van toepassing.

Artikel 61

1. Aanvragen van woningzoekenden om vaststelling van de urgentie of een voorrangsverklaring of om verlening van een huisvestingsvergunning welke vóór of op de dag van inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend worden behandeld volgens het voordien geldende recht, indien dit voor de belanghebbende gunstiger is.
2. Aanvragen om verlening van een onttrekkingsvergunning of een splitsingsvergunning, welke vóór of op de dag van inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend worden behandeld volgens het voordien geldende recht, indien dit voor de belanghebbende gunstiger is.

Artikel 62

Deze verordening kan worden aangehaald als Huisvestingsverordening 2015 Gemeente Wassenaar

Artikel 63

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2015.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Wassenaar gehouden op 15 december 2014.

de griffier,
drs. G. Schipper-Tinga
de burgemeester,
drs J.Th. Hoekema

Bijlage I

Begripsomschrijvingen als bedoeld in artikel 20, derde lid (woningtypen)

a. *eengezinswoning:* woonruimte met minimaal twee woonlagen zonder woonruimte er boven, met een tuin en met een voordeur aan de straat;
b. *benedenwoning:* gelijkvloerse woonruimte met de voordeur aan de straat;
c. *bovenwoning:* woonruimte op de eerste en/of tweede, tevens bovenste woonlaag en niet gelegen in een flatgebouw;
d. *portiekwoning:* gelijkvloerse woonruimte met de voordeur in een portiek, gelegen in een gebouw met maximaal vier woonlagen;
e. *flat zonder lift:* gelijkvloerse woonruimte aan een galerij in een gebouw met maximaal vier woonlagen.
f. *flat met lift:* gelijkvloerse woonruimte aan een galerij, portiek of corridor in een gebouw met meerdere woonlagen en een lift;
g. *benedenmaisonnette:* woonruimte met eigen toegang op de begane grond en bestaande uit minimaal twee door een inwendige trap verbonden woonlagen, waarvan één op de begane grond;
h. *bovenmaisonnette:* woonruimte met een eigen toegang en bestaande uit minimaal twee door een inwendige trap verbonden woonlagen, waarvan geen op de begane grond;
i. HAT-eenheid (Huisvesting voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens): kleine woonruimte met 1 of 2 kamers, meestal met een keukenblok in de (woon)kamer en dikwijls gebouwd in speciaal voor deze woongroep ontworpen panden of in bestaande aangepaste gebouwen; een zelfstandige HAT-eenheid heeft een eigen voordeur, keuken, douche en wc; een onzelfstandige HAT-eenheid deelt deze voorzieningen met andere HAT-eenheden.
j. *seniorenwoning:* zelfstandige woonruimte waarvoor in verband met de fysieke inrichting en/of de ruimtelijke positie van de woonruimte bij de toewijzing en vergunningverlening een minimum leeftijd van de toekomstige bewoner is vereist van 55 of 65 jaar.
k. *aanleunwoning:* zelfstandige woonruimte bij een zorgcentrum, waarbij het aanleunwoningencomplex fysiek is verbonden met het zorgcomplex en waarvan de bewoners geen aanspraak kunnen maken op verzorging, maar wel op het gebruik van de faciliteiten van het zorgcentrum.
l. *vrije sectorwoning:* woonruimte waarvoor geen huisvestingsvergunning nodig is.

Bijlage II

Categorieën gebouwen als bedoeld in artikel 38 (splitsing)

Gemeente Wasenaar : n.v.t.

Bijlage III

Categorieën woonruimten als bedoeld in artikel 45 (onttrekkingen)
Gemeente Wasenaar : n.v.t.

Bijlage IV

1. Woonruimte, zijnde sociale koopwoningen, tot de koopprijsgrens waar voor het in gebruik nemen een huisvestingsvergunning verplicht is (als bedoeld in artikel 7, derde lid)

Gemeente Wassenaar : n.v.t.

2. Maximum inkomen koopwoning als bedoeld in artikel 13, zevende lid

Tijdvak 1 januari tot en met 31 december 2015

Koopprijsgrens	Maximum inkomen
€ n.t.b	€ n.t.b.
€ 174,925 (2014)	€ 44.100 (2014)

Bijlage V

Bestuurlijke boetes als bedoeld in artikel 55, vijfde lid

Overtreding	1e keer	Recidive
Art. 7, eerste lid	€ 340	€ 340
Art. 7, tweede lid		
• niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000	€ 10.000
• bedrijfsmatige expolitatie	€ 7.500	€ 18.500
Art. 45, eerste lid:		
• niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 7.500	€ 12.500
• bedrijfsmatige expolitatie	€ 12.500	€ 18.500

Toelichting
Recidive
Van recidive is sprake indien binnen vijf jaar na beëindiging van een overtreding van een bepaald artikel opnieuw dezelfde overtreding van hetzelfde artikel wordt begaan.

Onderscheid niet-bedrijfsmatige exploitatie en bedrijfsmatige exploitatie
Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen sprake:

1. De overtreder verhuurt aantoonbaar meerdere woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezig houdt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen.
2. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.
3. Uit de omvang van onzelfstandige bewoning kan ook een bedrijfsmatig karakter van de exploitatie blijken: bij meer dan vier personen, kan dit aangemerkt worden als kamerverhuur in de zin van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken. De exploitant dient bij een exploitatie van die omvang ook te zorgen voor een brandveilig gebruik en op de hoogte te zijn van de overige regelgeving.
4. Onttrekking van woonruimte is enkel bedrijfsmatig indien dit vanuit commercieel oogpunt plaatsvindt. Onttrekking in het kader van het voeren van een bedrijf (opslag supermarkt, meelsilo voor een bakkerij, of een logiesfunctie), maar ook het in gebruik hebben van woonruimte met een hennepkwekerij, is als een onttrekking vanuit commercieel oogpunt te beschouwen.
5. Samenvoeging van een woonruimte is niet bedrijfsmatig, tenzij de overtreder zich beroepsmatig bezig houdt met huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.

TOELICHTING
I. Algemene toelichting

Uitgangspunten
Er bestaat één regionaal, generiek systeem van woonruimteverdeling waarbinnen lokaal maatwerk technisch mogelijk is en heeft daarbij de volgende randvoorwaarden:

- Het woonruimteverdeelsysteem moet instrumenten bevatten om te kunnen sturen op volkshuisvestelijke doelen:
  - het realiseren van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte;
  - het huisvesten van met name de BBSH-doelgroep;
  - het vergroten van de keuzemogelijkheid voor de BBSH-doelgroep binnen de regio;
  - de slaagkans in de regio op een sociale huurwoning voor minima moet minstens gelijk zijn aan die van de BBSH-doelgroep, die weer minstens gelijk moet zijn aan die van de niet-BBSH doelgroep;
  - het versterken van de woon- en leefkwaliteit op buurt- en wijkniveau, onder andere door het realiseren van een evenwichtige en/of gedifferentieerde bevolkingsopbouw (woonmilieus) in de wijken van gemeenten in het voormalige Stadsgewest Haaglanden;
  - het garanderen van de huisvesting van bijzondere doelgroepen en voldoen aan de door de rijksoverheid terzake opgelegde taakstelling(en).

- Het woonruimteverdelingsysteem moet voldoende maatschappelijk draagvlak hebben, dat wil zeggen dat het systeem van woonruimteverdeling moet appelleren aan het rechtvaardigheidsgevoel van woningzoekenden.
- In het woonruimteverdelingsysteem moet de vraag centraal staan.
- Het woonruimteverdelingsysteem moet uitgaan van de erkenning dat het gaat om een proces (op zoek naar woonruimte) waarin de burger zelf de meest actieve rol speelt.
- Het woonruimteverdelingsysteem moet de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk hebben.
- De deelmarkten (bijvoorbeeld wijken) moeten met afzonderlijke selectiecriteria kunnen worden onderscheiden.
- Het woonruimteverdelingsysteem moet worden gekenmerkt door een eenvoud in regels en transparante selectiecriteria bevatten. Woningzoekenden moeten kunnen nagaan wat hun kansen zijn op woonruimte en binnen welke termijnen.
- De toewijzing van woningen moet aan woningzoekenden kunnen worden verantwoord.
- Het woonruimteverdelingsysteem moet voor alle betrokken partijen zo efficiënt mogelijk zijn en zo gering mogelijke administratieve handelingen met zich meebrengen.
- Het woonruimteverdelingsysteem moet informatie over woonwensen c.q. inzicht in de (potentiële) vraag kunnen bieden.

De nieuwe Huisvestingswet ‘Nieuwe regels met betrekking tot de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad’ (Kamernummer 32271, met ingang van 1 januari 2015) schrijft voor dat als er géén huisvestingsverordening is vastgesteld er ook niet op de woonruimteverdeling gestuurd kan worden.

Het uitgangspunt van de wet is de vergroting van keuzevrijheid voor de woningzoekende en er mag alleen gestuurd worden via een verordening indien er sprake is van schaarste (ook op dit moment is schaarste het uitgangspunt om te sturen op woonruimteverdeling) en onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste, bv. verdringing van bepaalde categorieën woningzoekenden. Verdringing kan zich volgens de wet voordoen in tijd, in woonruimte en in ruimte. Gedacht kan worden aan de volgende verdringingseffecten:

- verdringing van lage inkomens (BBSH) uit de goedkope voorraad of verdringing van lage middeninkomens (BBSH-33.000) uit de goedkope voorraad;
- verdringing van woningzoekenden met speciale eisen uit woning met specifieke kenmerken (bv. rolstoeltoegankelijke woningen);
- verdringing van grote huishoudens uit grote woningen;
- verdringing van lokale woningzoekenden (die met het oog op lokale doorstroming onwenselijk wordt geacht).

De jaarlijkse voorraad- en aanbodrappportages over de woningvoorraad en de uitkomsten van de WoOn-onderzoeken geven een indicatie van schaarste in de regio Haaglanden, gebruik makend van de verhouding bereikbare voorraad (in het WoON tot aan de aftoppingsgrenzen) ten opzichte van de aandachtsgroep (huurtoeslaggrens). In 2009 was deze indicator 0,95 d.w.z. dat er meer huishoudens in de aandachtsgroep zijn dan dat er bereikbare voorraad is. Ten tweede wordt in dit onderzoek de vraag- en aanbodverhoudingen door de analyse van de woonwens gemaakt. Hieruit blijkt in de gemeen-

ten van het voormalige Stadsgewest Haaglanden met name meer vraag dan aanbod van woningen onder de liberalisatie-grens is. Dit toont schaarste aan.

De verwachting is dat deze schaarste de komende jaren zal toenemen (onder invloed van economische crisis, woningverkopen corporaties, strengere regels hypotheekverstrekking, huurstijgingen, geprognostiseerde toename van 200.000 huishoudens in NL betreft voornamelijk lage inkomens, etc.)

2. Systeem van woonruimteverdeling: "Model op maat"
Klantgerichtheid
Centraal bij de ideevorming rond het nieuwe woonruimteverdelingsysteem staat een nieuwe klantbenadering. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat er verschillende typen woningzoekenden zich op de markt bewegen en dat deze een eigen benadering en serviceverlening nodig hebben. De verschillende klanten die onderscheiden zijn, zijn:

- *oriënterende* woningzoekende: deze woningzoekende weet nog niet precies welke woning hij of zij zoekt, bekijkt de markt, bekijkt een aantal woningen en kiest op basis daarvan een woning, wil gebruiksgemak bij zijn oriëntatie op de markt;
- *gerichte* woningzoekende: weet precies in welke woning of welk woningtype hij/zij wil wonen, wil zich verbeteren naar aanleiding van zijn huidige omstandigheden en wil service bij het zoeken naar een woning;
- *directe* zoeker: het maakt deze woningzoekende niet veel uit waar, hoe groot of welke kwaliteit de woning heeft, als er maar op korte termijn zicht is op een woning of duidelijkheid over de kans van slagen. Het zal in deze groep vooral gaan om starters (niet alleen jongeren) en specifieke doelgroepen bijvoorbeeld na relatiebreuk. Wil eigentijds worden aangesproken en wil duidelijkheid.

Eén van de uitgangspunten voor het "model op maat" is dat de woningzoekende zoveel mogelijk zelf moet kunnen kiezen voor een woning. Er dient alleen gestuurd te worden waar dit nodig is. Om die reden is ervoor gekozen in het nieuwe systeem geen onderscheid meer te maken tussen woningen voor starters en doorstromers. Woningzoekenden met een voorrangsverklaring op sociale en/of medische gronden en herstructureringskandidaten behouden een voorrangspositie.

Inschrijving
Woningzoekenden moeten zich inschrijven om te kunnen reageren op een aangeboden woning. Na betaling van het inschrijfgeld kunnen woningzoekenden reageren en inschrijvingsduur opbouwen.
Er wordt in het systeem voor woningzoekenden geen onderscheid gemaakt tussen starters en doorstromers. Woningzoekenden worden op inschrijvingsduur, en bij doorstromers inclusief woonduur, geselecteerd. Deze keuze beoogt dat zoekactiviteit wordt beloond. Starters bouwen inschrijvingsduur op vanaf het moment van inschrijving. Doorstromers krijgen maximaal 5 jaar woonduur opgeteld bij hun inschrijvingsduur (zie art 21a van de verordening). Dit geldt ook voor mensen die scheiden wordt ook 1/3 van de woonduur meegeteld bij start van de inschrijving. Dit geeft deze mensen een goede positie en voorkomt deels dat scheidingsgevallen een voorrangsverklaring moeten aanvragen en vermindert de wachttijden bij instellingen voor noodopvang.
Jaarlijks vindt een herinschrijving plaats om het bestand van woningzoekenden te schonen.

Meer en betere informatie
Het is belangrijk dat er duidelijke en meer informatie aan de woningzoekende wordt gegeven. Dit betekent meer aandacht voor de advertenties met meer gegevens over de woning, buurt en leefstijl. Tevens wordt opgenomen wat de historische slaagkans van de woning is waarop men wil reageren. De klant moet meer inzicht hebben in de kans van slagen als hij/zij op deze woning reageert.
De verwachting is dat door meer en betere informatie mensen gerichter reageren en dus minder snel zullen bedanken als ze de woning aangeboden krijgen.

Twee keuzes per week en de mogelijkheid tot bedanken
Iedere woningzoekende mag - indien ingeschreven - binnen een week maximaal twee keer reageren. Woningzoekenden mogen voor woningen die zij aangeboden krijgen bedanken. De verwachting is wel dat doordat er meer informatie wordt gegeven mensen gerichter reageren en dus minder snel zullen bedanken als ze de woning aangeboden krijgen.

Zoekopdracht
Voor gerichte woningzoekenden wordt als extra service een zoekopdracht geïntroduceerd. Woningzoekenden die hun specifieke wensen kennen of in een bepaald complex willen wonen, kunnen via internet een zoekopdracht vastleggen. Als toets zal een indicatie van de slaagkans van deze woonwens op basis van een vergelijking tussen zijn inschrijfgegevens, passendheidscriteria en het aantal woningen dat voldoet aan zijn zoekopdracht in de regio met de mutaties in de door hem gewenste woning/wijk worden gegeven. De woningzoekende krijgt wekelijks bericht via mail of de bewuste woning(en) geadverteerd

wordt. De woningzoekende wordt ook geïnformeerd over woningen die niet volledig voldoen aan het profiel, maar mogelijk wel interessant zijn en heeft zo de mogelijkheid om het zoekprofiel aan te passen. De woningzoekende zal voor deze extra service moeten betalen.

Categorie direct-zoekenden
Voor de te onderscheiden categorie "directe zoeker" heeft de SVH geldt het direct aanbieden van een deel van de woningen, die voor deze groep interessant zijn. Internet is media die hieraan tegemoet komt. Directe zoeker houdt in dat woningzoekenden dagelijks kunnen reageren op nieuw aanbod. Dit aanbod is geschikt voor woningzoekenden die bereid zijn korte tijd veel energie te stoppen in het vinden van een woning. Hij/zij wil snel duidelijkheid of hij/zij in aanmerking komt voor deze woning. Woonruimteverdeling binnen de categorie 'directe zoeker' is gestoeld op de bevoegdheid omschreven in artikel 61, tweede lid, van deze Huisvestingsverordening.

Passendheidscriteria
a. Verhouding huur-inkomen
Uitgangspunt in het systeem van woonruimteverdeling is dat de woningzoekende zo min mogelijk wordt beperkt in zijn woonkeuze. Woningzoekenden die, gelet op hun inkomen, in het bijzonder zijn aangewezen op woonruimten met een verhoudingsgewijs lage prijs, mogen echter niet in de knel komen. Voor woonruimte van woningcorporaties en eigenaren waarmee de gemeente (prestatie)afspraken hebben gesloten, worden geen passendheidseisen gesteld voor wat betreft de verhouding tussen huur en inkomen, indien er afspraken zijn gemaakt over de percentages te huisvesten woningzoekenden behorend tot de doelgroep van beleid. Met de SVH heeft het algemeen bestuur in de Prestatieafspraken 2010-2014, vastgelegd dat bij het beschikbaar komen van woonruimte in ieder geval 70% van de bestaande voorraad en 90% van de nieuwbouw tot de aftoppingsgrens verhuurd dient te worden aan de doelgroep. Indien blijkt dat deze percentages niet gehaald zullen worden, kunnen woningcorporaties alsnog zelf passendheidseisen stellen inzake de verhouding tussen huur en inkomen. Hetzelfde geldt voor particuliere eigenaren met wie de gemeente afspraken maakt. In de volgende, in 2014 vast te stellen Prestatieovereenkomst zullen de per 1 januari 2015 geldende percentages worden vastgelegd.

Het leeftijdscriterium wordt alleen toegepast bij specifiek voor de doelgroep gebouwde woningen.

b. Verhouding grootte huishouden en grootte van de woning
Uitgangspunt bij de bezettingsnorm is zo veel mogelijk keuzevrijheid bieden voor de woningzoekenden. Het is dus zaak om uitsluitend om reden van schaarste en evenwichtige verdeling van de vrijkomende woningen label-eisen te formuleren bij verhuur van woningen.
Om overbewoning tegen te gaan is in het Bouwbesluit 2012 bepaald dat de gebruiksoppervlakte voor één persoon tenminste 12 m^2 moet bedragen.

3. Lokaal maatwerk
In het woonruimteverdelingsysteem is het opnemen van lokale voorrangsregels mogelijk. In artikel 22, eerste lid, onder b, in de Huisvestingsverordening is een breed gedragen compromis over het oplossen van de problematiek van de grote stad en het behoud van sociale cohesie in de buurgemeenten. In artikel 22, waarin de volgorde bij toewijzing van woonruimte is vastgelegd, wordt een aantal voorwaarden gesteld waaronder eigen inwoners voorrang krijgen bij toewijzing van woonruimte. Deze ruimte voor het oplossen van lokale knelpunten is maximaal 15 %.

De oudere woningzoekenden die nu in woningen zitten die door gezinnen kunnen worden gebruikt, moeten worden verleid tot verhuizing om doorstroming te bevorderen. Met de bepalingen in artikel 22 wordt dit beoogd.

Voor starters en herstructureringskandidaten is de lokale voorrang beperkt tot gevallen waarin sprake is van eerste verhuring en geldt bovendien voor maximaal 50% van de woningen in het betreffende nieuwbouwcomplex. Achterliggende reden om deze bepalingen op te nemen is het dilemma bij gemeenten dat zij enerzijds investeringen doen voor de behoeften van specifieke groepen binnen de lokale bevolking en de eigen woningzoekenden daar dan ook baat bij moeten hebben. Met de bepalingen wordt beoogd de gemeenten te stimuleren de investeringen te doen.

II. Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

Artikel 1
In artikel 1 is een aantal begrippen die in de huisvestingsverordening voorkomen nader

omschreven. Hoewel in het nieuwe systeem van woonruimteverdeling geen onderscheid wordt gemaakt tussen doorstromer en starter, blijven deze begrippen bij het monitoren van ontwikkelingen van belang. Deze begrippen zijn daarom in de Huisvestingsverordening opgenomen.

De definitie onder d. (doorstromer):
Doorstromer is iedereen die een zelfstandige woonruimte achterlaat in Nederland. Voor de verdeling van woonruimte geldt “inschrijvingsduur” als volgordecriterium. Voor starters geldt dat zij inschrijvingsduur opbouwen vanaf het moment van inschrijving. Voor doorstromers wordt bij eerste inschrijving als woningzoekende maximaal 5 jaar opgebouwde woonduur meegeteld als extra inschrijvingsduur. Ook woningzoekenden na echtscheiding of na het verbreken van een andere duurzame samenlevingsvorm worden als doorstromer aangemerkt en niet meer als starter. Met een langere inschrijvingsduur is de kans op het verkrijgen van andere woonruimte groter.
Om in aanmerking te komen voor extra inschrijvingsduur moet bij eerste inschrijving als woningzoekende de beëindiging van de duurzame gemeenschappelijke huishouding met documenten worden aangetoond. In geval van echtscheiding of scheiding van tafel en bed of beëindiging van geregistreerd partnerschap kunnen dit schriftelijke stukken van de juridische procedure zijn. In overige gevallen kunnen bijvoorbeeld als bewijsstukken dienen:
via een notaris verkregen document inzake beëindiging van een samenlevingscontract,
een bewijs van inschrijving op een ander (tijdelijk) adres,
een bewijs van beëindiging van een gezamenlijke verzekering,
een testament, waarin de partner is geschrapt als begunstigde,
een bewijs van beëindiging van een en/of spaar- of betaalrekening,
een bewijs van beëindiging van een gezamenlijk krediet(-faciliteit).

De definitie onder v. (goedkope koopwoning):
De definitie van het begrip goedkope/sociale koopwoning is overbodig omdat een nieuwbouwkoopwoning binnen het distributiesegment van de Huisvestingsverordening per definitie tot de prijsklasse van het segment goedkope/sociale nieuwbouw koopwoningen behoort.
In artikel 1 onder u wordt voor de definitie van het begrip koopprijsgrens (te weten de begrenzing van het distributiesegment) verwezen naar artikel 6, derde lid, van de Huisvestingswet. De betreffende begripsbeschrijving is gekoppeld aan een bedrag dat door het ministerie van BZK jaarlijks (per januari) kan worden geïndexeerd in het kader van de Wet Bevordering Eigenwoningbezit (BEW). Per januari 2014 is dit bedrag op 174.925 euro gesteld. Deze prijsgrens ligt op een lager prijsniveau dan de in de voormalige regio Haaglanden en door het ministerie van BZK aangehouden afbakening van het begrip 'sociale/goedkope nieuwbouw koopwoning'. Hiervoor wordt door de regio (BLS/Regionale Prestatieafspraken) en door BZK aangehaakt bij de ISV-II verantwoordingssystematiek. De afbakening van het begrip goedkope nieuwbouwkoopwoning is begrensd op 185.000 (prijspeil per januari 2014). Een nieuwbouwkoopwoning binnen het distributiesegment van de Huisvestingsverordening behoort dus 'per definitie' tot de prijsklasse van het segment goedkope/sociale nieuwbouw koopwoningen.

De definitie onder p (inkomen):
Voor het begrip inkomen wordt aangesloten bij de definitie die Europa gebruikt bij de hantering van de Europanorm voor woonruimteverdeling. Het hierin gehanteerde inkomensbegrip is nagenoeg hetzelfde als in de Wet Awir, op de inkomens van de kinderen na. De corporaties gebruiken ook deze definitie bij het verhuren van sociale huurwoningen. Hiermee heeft het publiekrechtelijke inkomensbegrip dezelfde grondslag als de corporaties voor het gehele huursegment.

Ten aanzien van de definitie onder hh. (toetsingscommissie):
Overeenkomstig artikel 33, derde lid beslissen burgemeester en wethouders slechts op de aanvraag om een voorrangsverklaring nadat de (lokale) toetsingscommissie terzake een advies heeft uitgebracht. Deze toetsingscommissie wordt conform artikel 1, sub qq ingesteld door burgemeester en wethouders. De uitvoering van artikel 31 en de toepassing van de - conform artikel 31, derde lid - vastgestelde uitvoeringsregels moeten onafhankelijk worden uitgevoerd. Er mag ook geen twijfel bestaan over de onafhankelijkheid van de toetsingscommissie. Burgemeester en wethouders dienen de nodige aandacht te besteden aan de onafhankelijkheid en samenstelling van de toetsingscommissie. Daartoe kunnen burgemeester en wethouders in een reglement criteria stellen om deze onafhankelijkheid te waarborgen.

Ten aanzien van de definitie onder jj (woonoppervlakte):
De grootte van een woning in het kader van de woonruimteverdeling in deze verordening wordt uitgedrukt in woonoppervlakte. Met woonoppervlakte wordt bedoeld het totaal van de oppervlakten van vertrekken zoals gedefinieerd in het Woningwaarderingsstelsel.

Artikel 3
Burgemeester en wethouders kunnen in het kader van stadsvernieuwing, herstructurering of wijkverbetering, gebieden aanwijzen met het doel de daarin gelegen woonruimte vrij van bewoning te maken, zodat er sloop en/of verbetering plaats kan vinden. In het belang van de bewoners en uit bestuurlijke

zorgvuldigheid kan dan aan deze bewoners een voorrangspositie toegekend worden bij toewijzing van woonruimte: de herstructureringsvoorrang. Ook kunnen in een sociaal plan afspraken worden vastgelegd over terugkeer naar de nieuwe danwel verbeterde woonruimte in het betreffende gebied.

Artikel 4
Burgemeester en wethouders kunnen met eigenaren van woonruimte afspraken maken over samenwerking. Het spreekt vanzelf dat deze afspraken niet in strijd mogen zijn met de Huisvestingswet, de strekking van de verordening en een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte moeten bevorderen.
Een overeenkomst kan bijvoorbeeld de volgende onderwerpen bevatten:
- Afspraken over de wijze waarop de samenwerking op het terrein van de woonruimteverdeling vorm wordt gegeven;
- Het aanbieden van woningen boven de huurprijsgrens via een regionaal aanbodmodel;
- Eisen inzake inkomen of huishoudengrootte wanneer de situatie op buurt- of wijkniveau hier aanleiding toe geeft;
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Hoofdstuk 2: verdeling van woonruimte

Artikel 5
Overeenkomstig de Huisvestingswet is de reikwijdte van hoofdstuk 2 beperkt tot woonruimte met een huurprijs beneden de huurprijsgrens of met een koopprijs beneden de koopprijsgrens.

Artikel 6
Een campuscontract is een huurcontract waarbij de verplichting geldt dat huurders van studentenwoningen een half jaar na beëindiging van de studie verhuizen naar een gewone reguliere woning. Volgens artikel 21, lid 7, sub a van de regionale huisvestingsverordening wordt een inschrijving als woningzoekende doorgehaald indien de woningzoekende een (zelfstandig) woning heeft aanvaard.

De zelfstandige studentenwoningen die verhuurd worden met een campuscontract vallenniet onder de reikweide van deze verordening, want:
- De woningmarkt voor studenten is wezenlijk anders dan de reguliere woningmarkt. De woonruimte is tijdelijk, want zodra een huurder niet meer ingeschreven staat aan een onderwijsinstelling, moet hij het huurcontract opzeggen. Dit wordt jaarlijks gecontroleerd.
- Bij studentenhuisvesting is er geen sprake van een regionale markt. Het is meer gekoppeld aan het werkingsgebied van de onderwijsinstelling.
- Het aanwijzen van complexen waar het campuscontract van toepassing is, gebeurt met instemming van de gemeente.

Passendheids- en bindingseisen in de huisvestingsverordening zijn niet van toepassing of worden via andere regelgeving (Bouwbesluit, BW, BBSH) of afspraken met de gemeente regelt.

Artikel 7 (facultatief)
Voor 2014 is de prijsgrens van goedkope sociale koopwoningen (bestaande en nieuwbouw) die huisvestingsvergunningplichtig 174.925 euro. Het maximum inkomen van een huishouden dat voor deze woningen in aanmerking komt is 44.100 euro.

Indien de gemeente geen schaarste heeft in dit segment woningen en er op dit terrein geen handhavingsvraagstukken spelen, kan de gemeente ervoor kiezen om sociale koopwoningen niet langer onder het vergunningenstelsel te plaatsten.

Het verbod om zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte te (ver)huren of kopen is niet van toepassing, tenzij de gemeente dit heeft opgenomen in bijlage IV bij de verordening. Desgewenst kan er in het vergunningregime onderscheid gemaakt worden door de gemeente in bestaande voorraad koopwoningen of nieuwbouwkoopwoningen.

Artikel 8
Voor het in gebruik nemen van woonruimte met een huurprijs beneden de huurprijsgrens is een huisvestingsvergunning vereist. In principe geldt dit ook voor huur en verhuur van woonruimte die bestemd is voor afbraak of voor vernieuwbouw.
Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar van woonruimte een vergunning verlenen voor het aangaan van een overeenkomst voor tijdelijke verhuur indien onder andere:

a. van de eigenaar in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij de leegstaande woonruimte op een andere wijze dan door het aangaan van een of meer huurovereenkomsten, dienstbaar maakt aan de volkshuisvesting en
b. aantoont dat de vernieuwbouw van ingrijpende aard zal zijn en voorts dat de afbraak of de vernieuwbouw binnen een redelijke termijn zal plaatsvinden.

Aangezien burgemeester en wethouders en wethouders door het verlenen van een vergunning voor tijdelijke verhuur op de hoogte zijn van het handelen van de eigenaar, kan de afgifte van een huisvestingsvergunning achterwege blijven.

Artikel 9, zevende lid
Een huisvestingsvergunning is vereist voor het in gebruik nemen of geven van een woonruimte. De aanvraag voor een huisvestingsvergunning wordt niet behandeld als de aanvrager niet aannemelijk kan maken dat hij na het verkrijgen van de vergunning die woonruimte ook daadwerkelijk in gebruik zal kunnen nemen. Dit geldt niet voor een koopwoning, omdat er geen zelfbewoningsplicht is.

Artikel 12, zevende lid
In artikel 12, onder a. tot en met d., worden de voorwaarden aangegeven op basis waarvan burgemeester en wethouders de huisvestingsvergunning verlenen. In het zevende lid wordt in afwijking van deze voorwaarden de vergunning verleend als de betreffende woonruimte al 13 weken vruchteloos is aangeboden door de eigenaar. Deze afwijking dient genuanceerd te worden, in die zin dat de voorwaarden onder a. (de aanvrager is 18 jaar of ouder) en onder d. (de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfstitel) altijd gesteld dienen te worden. Het is beleidsmatig niet wenselijk afwijking hiervan toe te staan.

Artikel 13
Volgens de nieuwe Huisvestingswet is het uitgangspunt ‘keuzevrijheid voor de woningzoekende vergroten’ en mag er alleen gestuurd worden via een verordening als er sprake is van schaarste en onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste. Sturing op woonruimteverdeling blijft noodzakelijk en wenselijk in verband met schaarste in de open woningmarkt in de voormalige regio Haaglanden. Dit wordt ondersteund door de jaarrapportages over woonruimteverdeling.

Het hoofduitgangspunt in artikel 5 is dat de woonruimteverdelingsregels van Hoofdstuk 2 van de huidige verordening, van toepassing zijn op:
- Woonruimte met een huurprijs benden de huurprijsgrens (juli 2014: 699,48 euro)
- Woonruimte met een koopprijs beneden de koopprijsgrens (januari 2014: 174.925 euro)

In het huidige artikel 13 is bepaald dat het inkomen van het huishouden in redelijke verhouding moet staan tot de huurprijs of de koopprijs van de woonruimte.

Ten aanzien van huur:
Voor de bepaling of het inkomen in redelijke verhouding staat tot de huurprijs, staat de inkomensgrens in het derde lid, sub a van dit artikel. Het inkomen van de huurprijsgrens wordt geïndexeerd overeenkomstig de indexeringsmethode van de doelgroepgrens in de Wet op de huurtoeslag. Voor de corporaties geldt de Europaregel 90% (toewijzen aan woningzoekenden met een maximum inkomen van 34.678 euro, normbedrag 2014) en de afwijkende huur-inkomenstabel die zij conform artikel 14 zelf kunnen opstellen. De SVH maakt gebruik van deze mogelijkheid en hanteert eigen tabellen die de SVH publiceert uit het oogpunt van transparantie en duidelijkheid.

Ten aanzien van koop: (facultatief)
Sturen op de verdeling van sociale koopwoningen via een huisvestingsvergunning kan nodig blijven in verband met lokale schaarste. In dit segment zit veelal maatschappelijk geld zoals een lage grondprijs, waardoor een doelmatige verdeling nodig is zodat het terechtkomt bij de doelgroep. Ten aanzien van het inkomen in relatie tot de sociale koopprijs wordt op grond van het zevende lid van dit artikel gehanteerd: het inkomen waarbij het maximale leenbedrag als bedoeld in de Wet bevordering eigenwoningbezit (BEW) volgens vigerende NHG-normen zelfstandig financierbaar is. Het inkomen voor de koopprijsgrens wordt jaarlijks per 1 januari bepaald aan de hand van de inkomensberekeningsystematiek van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen met betrekking tot de Nationale Hypotheek Garantie. Voor 2014 is de prijspeil 44.100 euro. Het gaat om het bedienen en faciliteren (ook bij koop) van de kwetsbare groep lage middeninkomens (33.000 - 44.000 euro) die door de Europa-regel in een gat vallen en die anders geen geschikte woonruimte kunnen vinden. Het gaat er dus niet alleen om dat er voldoende aanbod van woonruimte blijft in de particuliere huursector voor mensen met deze lage middeninkomens,maar dat ze ook via sociale koop geholpen kunnen worden.

Artikel 14

Artikel 2, tweede lid, van de Huisvestingswet bepaalt dat bij het in gebruik geven van woonruimten met een verhoudingsgewijs lage prijs zoveel mogelijk voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die, gelet op hun inkomen, in het bijzonder op die woonruimten zijn aangewezen. Het passend huisvesten van met name de BBSH-doelgroep, is een doelstelling vastgelegd in de regionale prestatieafspraken, waar deelnemende gemeenten en corporaties aan gebonden zijn. Daarnaast is het vergroten van de keuzevrijheid van woningzoekenden uitgangspunt van het nieuwe woonruimteverdelingsysteem. Het loslaten van de passendheidseisen vergroot de keuze van woningzoekenden. Om te sturen op volkshuisvestelijke doelen kunnen in plaats van het stellen van passendheidseisen met eigenaren van woonruimte afspraken worden gemaakt over percentages te huisvesten woningzoekenden die tot de BBSH-doelgroep behoren. In de Prestatieafspraken 2010-2014 tussen het voormalige Stadsgewest en de SVH is als bodemgarantie voor de huisvesting van de BBSH-doelgroep vastgelegd dat de SVH er zorg voor draagt dat per gemeente jaarlijks minimaal 70% van de vrijkomende voorraad (exclusief de nieuwbouw) en 90% van de nieuwbouw onder de aftoppingsgrenzen aan de BBSH-doelgroep wordt verhuurd.

Ook voor particuliere eigenaren van woonruimte waarmee de gemeentes een overeenkomst heeft gesloten over de uitvoering van de woonruimteverdeling en afspraken heeft gemaakt over de percentages te huisvesten woningzoekenden behorend tot de BBSH-doelgroep, blijven de passendheidseisen omtrent de verhouding tussen huur en inkomen buiten toepassing. Indien blijkt dat de te huisvesten percentages woningzoekenden die behoren tot de BBSH-doelgroep niet worden gehaald, zullen de passendheidseisen weer (moeten) worden gesteld.

Artikel 14, eerste lid, betreft afspraken over passend verhuren door woningcorporaties.
Artikel 13, zevende lid, gaat over koopwoningen. Dit valt buiten de reikwijdte van artikel 14.
In het kader van de nieuwe Huisvestingswet en informatie van het ministerie van BZK blijft het mogelijk dat er voor corporaties die aangesloten zijn bij de SVH een andere/afwijkende huur-inkomensnorm wordt gehanteerd, maar vereist is wel dat hun tabel openbaar bekend dient te worden gemaakt en dat deze eisen bij de publicatie van het aanbod (zoals via internet) worden vermeld. Het gaat daarbij om het vooraf bekendmaken via de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht (publicatie in dag-/weekbladen). Het plaatsen van de in de praktijk door de SVH en/of corporaties gehanteerde tabel op de website (www.woonnet-haaglanden.nl) is een (laagdrempelige) manier voor de woningzoekende om er kennis van te nemen. Het vervangt echter niet de formele bekendmaking.

Artikel 15
Artikel 15 stelt regels voor álle verhuurders, dus zowel voor woningcorporaties/toegelaten instellingen, (particuliere) verhuurders die overeenkomsten gesloten hebben met burgemeester en wethouders en (particuliere) verhuurders die geen afspraken hebben gemaakt.

Lid 1
In het eerste lid wordt het algemene uitgangspunt aangegeven dat de omvang en samenstelling van het huishouden passend moet zijn bij de grootte van de woonruimte.

Lid 2
Bij de relatie ‘omvang woning - omvang huishouden’ , de zogenaamde bezettingsnorm, kan sprake zijn van ‘overbewoning’ en ‘onderbewoning’. Om overbewoning (een te groot aantal personen gelet op de gebruiks- dan wel woonoppervlakte van de woning) op het moment van verlenen van de huisvestingsvergunning tegen te gaan is in het Bouwbesluit bepaald dat de gebruiksoppervlakte voor 1 persoon tenminste 12 m^2 moet bedragen.

In artikel 8, tweede lid, onder a, ad 5°, van de Woningwet is bepaald dat gemeenteraden in hun Bouwverordening voorschriften kunnen vastleggen omtrent het aantal personen dat in een woning mag wonen om overbevolking van woningen te voorkomen. Lokale omstandigheden kunnen voor een gemeenteraad aanleiding vormen tot het opnemen van een afwijkende normstelling in zijn bouwverordening. Wanneer in strijd met de bouwverordening wordt gehandeld kunnen burgemeester en wethouders handhavend optreden. Dit maakt het ook mogelijk voor verhuurders om met instemming van burgemeester en wethouders in bijzondere situaties af te wijken van de normstelling en afspraken te maken over bijvoorbeeld het (al dan niet tijdelijk) huisvesten van grote gezinnen.

Lid 3
In het kader van het vergroten van de keuzevrijheid van woningzoekende wordt sturing op bezettingsnorm en oppervlakte zoveel mogelijk vrijgelaten. Ook wordt het aanwijzen van woningtypen in de oppervlaktetabel losgelaten. De minimumnorm uit het Bouwbesluit is feitelijk voldoende sturing.

In verband met het oplossen van knelpunten van schaarste blijft het stellen van ruimtelijke passendheidseisen nodig, maar alleen voor de grote woningen vanaf 80 m2. Het is niet wenselijk dat hier 1- of 2-persoons-huishoudens in gaan wonen. Als voorwaarde wordt gesteld dat in deze woningen min 3

personen gaan wonen. Hiermee wordt de aandacht voor en slaagkansen van kleine gezinnen en huishoudens groter. Indien er sturing op deze passendheids nodig is, kan dit alleen via een verordening. De SVH/corporaties hebben niet de ruimte om binnen publiekrechtelijke kaders zelf te sturen en normeringen te bepalen.

De normering wordt objectief gehouden op m2. Er worden geen kamers opgenomen in de oppervlaktetabel, want sommige kamers zijn erg klein en zijn bouwtechnisch eenvoudig te maken/verwijderen. Ook het Bouwbesluit gat uit van m2.

De normering wordt objectief gehouden op m2. Er worden geen kamers opgenomen in de oppervlaktetabel, want sommige kamers zijn erg klein en zijn bouwtechnisch eenvoudig te maken/verwijderen. Ook het Bouwbesluit gat uit van m2.

Met woonoppervlakte wordt bedoeld: het totaal van de oppervlakten van vertrekken, zoals gedefinieerd in het Woningwaarderingstelsel. Vertrekken: woonkamer, keuken, badkamer/douche-ruimte, slaapkamer(s), zolderkamer indien bereikbaar via vaste trap en met ruimte mate van daglichtaanwezigheid. Overige ruimtes: kelder, bijkeuken, wasruimte, bergruimte/schuur, ingebouwde kasten groter dan $2m^2$, garage, zolder niet zijnde vertrek, en verkeersruimten worden niet meegeteld.

De positie van grote gezinnen (vanaf 6 personen) wordt verbeterd door hierover met de SVH/corporaties (prestatie)afspraken te maken. De SVH heeft aangegeven de voorrang voor deze doelgroep te ondersteunen. Deze groep heeft al weinig keuzemogelijkheden omdat er niet veel geschikte woonruimte voor ze beschikbaar is. Dit vraagt om maatwerk (via directe bemiddeling of prestatie-afspraken).

Lid 5
Bij echtscheiding behouden de scheidende partners van rechtswege het ouderlijk gezag. Beiden behouden daarmee in gelijke mate de voogdij over hun minderjarige kinderen. Met co-ouderschap wordt een regeling aangeduid tussen de ouders over de feitelijke zorg voor de kinderen. Dit kan betekenen dat de praktische en financiële zorg voor de kinderen wordt gedeeld. Co-ouderschap wordt niet automatisch geregeld bij de aanvraag van echtscheiding, maar moet worden vastgelegd in het echtscheidingsconvenant of rechterlijk vonnis. Dit convenant of vonnis kan dienen als bewijs dat sprake is van co-ouderschap en in welke mate.

Lid 7
Wanneer daar aanleiding toe is in verband met leefbaarheid in de buurt, kwaliteit van de woning, of wanneer het een complex specifiek voor ouderen of jongeren betreft, is het mogelijk om af te wijken van de bezettingsnormtabel. De eigenaar van de woonruimte kan in overleg met burgemeester en wethouders daardoor maatwerk toepassen op een of meerdere specifieke wooncomplexen. Afhankelijk van de aanleiding en noodzaak tot het stellen van afwijkende toelatingseisen kan de instemming voor korte of langere termijn zijn danwel worden vastgelegd in de lokale prestatieafspraken tussen gemeente en eigenaren van woonruimte.

Artikelen 16, 17 en 18
Op grond van artikel 8 van de Huisvestingswet kan de eigenaar van woonruimte, voor zover dat in het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte noodzakelijk is, worden verplicht leegstand van woonruimte te melden, zodra die leegstand langer duurt dan de twee maanden. Artikel 18, eerste lid, van de Huisvestingswet bepaalt voorts dat eigenaren van woonruimte het ter beschikking komen van woonruimte onverwijld aan burgemeester en wethouders moeten melden indien die woonruimte is aangewezen om bij voorrang te worden toegewezen aan personen die zijn geplaatst op een door burgemeester en wethouders aan de eigenaar van betrokken woonruimte gedane voordracht. Er is weliswaar in algemene zin geen sprake meer van voordrachten door burgemeester en wethouders, maar in geval verhuurders op grond van artikel 22, vijfde lid, de woonruimte verdelen, zullen burgemeester en wethouders vanuit het register van woningzoekenden met een voorrangsbepaling naar aanleiding van de melding voordrachten kunnen doen aan de betreffende verhuurders.
Op grond van artikel 18 van de Huisvestingswet kan de eigenaar gelijktijdig met de melding, bedoeld in het eerste lid, aan burgemeester en wethouders zelf een woningzoekende voordragen.

Artikel 20
Woningcorporaties dienen het vrijkomende aanbod op een voor alle woningzoekenden geschikte wijze te publiceren. Het vrijkomende aanbod kan via diverse interactieve media en de website www.woonnet-haaglanden.nl worden gepubliceerd. Van belang is dat de wijze waarop het aanbod wordt gepubliceerd is afgestemd op de categorieën woningzoekenden waarvoor het aanbod is bedoeld. Niet iedereen beschikt bijvoorbeeld over internet en ouderen kunnen lang niet altijd met interactieve media omgaan of hebben daar hulp bij nodig. In die gevallen is door woningcorporaties hulp toegezegd.

Artikel 21

Lid 3
Om in aanmerking te komen voor woonruimte van een woningcorporatie moet de belanghebbende 18 jaar of ouder zijn om zich te kunnen laten inschrijven als woningzoekende. Ook minderjarige tienermoeders kunnen zich inschrijven, zodat zij inschrijvingsduur kunnen opbouwen waarmee zij een grotere kans hebben om woonruimte toegewezen te krijgen zodra zij 18 jaar zijn en in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning..

Het feit dat beide ouders overleden zijn, hoeft nog geen reden te zijn om af te wijken van de voorwaarde van meerderjarigheid bij inschrijving. Door het inschrijvingsverzoek aan te scherpen met een aanvullende voorwaarde, inhoudende een advies van een door gemeentewege erkende voorziening voor hulpverlening, wordt een hogere drempel voor inschrijving ingevoerd.

Lid 7
Voor het beëindigen van de inschrijving (en het opnieuw opbouwen van inschrijfduur) is de verhuisdatum leidend, dat wil zeggen de inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) op het nieuwe woonadres. Bij de jaarlijkse herinschrijving is wijziging van het adres kenbaar. Deze bepaling geldt niet alleen voor verhuizing naar een woning van een sociale verhuurder, maar ook bij verhuizing naar een woning van een particuliere verhuurder

Op grond van artikel 21, zevende lid, onder a, wordt een inschrijving doorgehaald wanneer een woningzoekende een woning heeft aanvaard. Aangezien inschrijving als woningzoekende slechts aan de orde is bij woonruimte van woningcorporaties zal een inschrijving kunnen worden doorgehaald bij aanvaarding van een door één van de bij de SVH aangesloten corporaties aangeboden woning. Indien ingeschreven woningzoekenden echter een woning in de particuliere sector gaan huren is het mogelijk dat zij hun inschrijving voor een corporatiewoning handhaven en daarmee hun inschrijfduur behouden. Hierdoor komen huurders die een corporatiewoning accepteren in een nadeliger positie te verkeren. Voor het beëindigen van de inschrijving (en het opnieuw opbouwen van inschrijfduur) is de verhuisdatum leidend. De verhuisdatum wordt vastgesteld aan de hand van de inschrijving op het nieuwe woonadres in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens.

Lid 8
Bepaalde categorieën woningzoekenden kunnen hun inschrijving(sduur) behouden bij het aanvaarden van een aangeboden woning en inschrijving op het nieuwe woonadres in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens.
De mogelijkheid om de inschrijvingsduur te behouden is met name van belang voor bewoners die wegens herstructurering hun woning moeten verlaten (categorie onder a). Op grond van de "Spijtoptantenregeling" in de Prestatieafspraken 2010-2014 tussen de vereniging van Sociale Verhuurders Haaglanden en het voormalige Stadsgewest hebben herstructureringskandidaten het recht hun woonduur in de te herstructureren woning vanaf het moment van verhuizing gedurende twee jaar toe te voegen aan de op te bouwen inschrijvingsduur in hun nieuwe woning. De voorrangsverklaring vervalt bij aanvaarding van de aangeboden woning en inschrijving op het nieuwe woonadres, maar de opgebouwde inschrijvingsduur blijft gedurende twee jaar automatisch behouden.
Woningzoekenden die andere woonruimte accepteren op basis van een tijdelijke huurovereenkomst (categorie onder c) of niet over zelfstandige woonruimte beschikken (categorie onder d), moeten voor het behoud van hun inschrijving zelf het initiatief nemen en daarbij aantonen dat er sprake is van tijdelijke huur of van onzelfstandige woonruimte. Met deze regeling is mogelijk dat personen in echtscheiding hun inschrijvingsduur behouden, wanneer ze tijdelijk bij vrienden/familie opvang vinden.

Artikel 21a
Het huidige criterium bij toewijzing van woonruimte is inschrijvingsduur. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen starters en doorstromers. De keuze voor het instrument 'inschrijfduur' als rangordebepaling beoogt dat de zoekactiviteit werd beloond. Voor starters wordt alleen de inschrijvingsduur gehanteerd en voor doorstromers geldt dat de inschrijvingsduur plus het woonduur op moment van inschrijving met max. 5 jaar.

Artikel 21b

Lid 1
Het uitgangspunt bij de bestrijding van knelpunten in de woonruimteverdeling is: 'Generiek oplossen waar mogelijk en lokaal oplossen indien noodzakelijk'. Voor het oplossen van lokale knelpunten kunnen gemeenten besluiten om in overleg met de corporaties toe te staan dat corporaties gemotiveerd maximaal 15 % gericht toewijzen. Dit moet onderbouwd worden met de volgende beleidsdoelstellingen:
Optimaliseren van het woonruimteverdelingssysteem (zoals het bevorderen van doorstroming uit lokaal schaarse woningen);
Bevorderen van sociale cohesie en sociale netwerken;

Gemeentelijke middelen efficiënt inzetten (voor specifieke lokale groepen).

Lid 2
Het percentage van 15 % kan in een bepaald jaar overschreden worden indien in dat jaar een grootschalig nieuwbouwproject specifiek voor jongeren of ouderen wordt neergezet. Hier mag dan maximaal 50 % lokaal toegewezen worden. Hiermee wordt beoogd te stimuleren tot het doen van investeringen in de nieuwbouw.

Artikel 21c
Lokaal kan er verder per project voor gekozen worden om bij nieuwbouw boven de aftoppingsgrenzen en in het middeldure segment voorrang te geven aan doorstromers uit de regio. Per project kunnen gemeenten in overleg met corporaties hiervoor specifieke voorwaarden definiëren.

Artikel 22
In dit artikel wordt de rangorde bepaald bij toewijzing aangeven indien meerdere woningzoekenden reageren op het aanbod:
a. Sociale / medische urgenten / urgenten met een woonkostentoeslag (financiële urgentie)
b. Herstructureringsurgenten;
c. Lokaal maatwerk als bedoeld in artikel 21b;
d. Voorrang doorstromers uit de regio bij nieuwbouwprojecten als bedoeld in artikel 21c
e. Overige woningzoekenden, waarbij geldt dat de langste inschrijvingsduur (starter) of langste inschrijfduur + max 5 jaar woonduur (doorstromer), voorgaat.

Sub a en b
In deze rangorde gaan woningzoekenden met sociaal/medische voorrangsverklaring voor op alle andere woningzoekenden omdat sprake is van een noodsituatie die binnen drie maanden moet worden opgelost. Herstructureringskandidaten hebben de gelegenheid om binnen twaalf maanden andere woonruimte te zoeken. Bovendien kunnen in een sociaal plan afspraken worden vastgelegd over herhuisvesting van herstructureringskandidaten in het geherstructureerde gebied. Afhankelijk van de gemaakte afspraken in een sociaal plan kan van de volgordecriteria bij toewijzing van woonruimte worden afgeweken. Indien in een herstructureringsgebied nieuwe woningen worden gebouwd waarvoor meerdere herstructureringskandidaten uit eenzelfde aangrenzend actiegebied belangstelling hebben, is een derde criterium nodig om de rangorde te bepalen bij voorrangsverklaringen met een gelijke vervaldatum.

Sub c en d
Deze bepaling heeft als doel om specifieke maatregelen te regelen onder andere met het oog op:
Lokale knelpunten in het woonruimteverdelingsysteem op te lossen,
Meer dynamiek op de woningmarkt tot stand te brengen en
Sociale netwerken en stabiliteit in buurten te behouden.

Deze bepalingen stimuleren tot investeringen in (ver)nieuwbouw. Gemeenten zien zich voor het dilemma geplaatst dat zij investeringen doen voor de lokale bevolking en de eigen woningzoekenden daar dan ook baat bij moeten hebben.

Met deze wijziging wordt duidelijker dat alleen (lokaal) voorrang wordt verleend indien de achter te laten woning voor verhuur beschikbaar komt. Woningzoekenden die een woning achterlaten omdat ze gaan scheiden, maar waarvan de partner en eventuele kinderen in de achtergelaten woning blijven wonen, krijgen geen voorrang.

Sub e
In het woonruimteverdelingsysteem wordt de inschrijvingsduur (voor starter) en inschrijvingsduur en max 5 jaar woonduur (voor doorstromer) als volgordecriterium gebruikt. Ingeval een woningzoekende gebruik maakt van een voorrangsverklaring om in aanmerking te komen voor een aangeboden woonruimte, dan is de datum waarop de termijn van de voorrangsverklaring eindigt, bepalend voor de volgorde. Actief zoekgedrag van woningzoekenden wordt beloond.

Artikel 22a

Lid 2
In dit lid wordt de mogelijkheid geboden om van het aanbodmodel af te wijken ten behoeve woningzoekenden waaraan op grond van artikel 31 een voorrangspositie is verleend en die behoren tot een groep woningzoekenden ten aanzien waarvan aan een gemeente op grond van de Huisvestingswet of het Huisvestingsbesluit een specifieke taakstelling is opgelegd. Thans gelden voor alle gemeenten dergelijke taakstellingen voor de huisvesting van statushouders. De gemeente kan vergunninghouders via artikel 31, eerste lid, een voorrangspositie verstrekken en ze zelf laten reageren op het woningaanbod.

Indien burgemeester en wethouders verwachten dat bij toepassing van woonruimteverdelingsysteem deze taakstelling niet tijdig wordt vervuld, kunnen zij ervoor kiezen om de vergunninghouders buiten het aanbodmodel om een woning aan te bieden.

Lid 3
Het aanbodmodel is ook van toepassing op de nieuwe sociale koopwoningen (koopwoningen met een koopprijs beneden de koopprijsgrens). Indien gemeenten ter zake met een wachtlijst werken wordt in het zesde lid de mogelijkheid geboden om in afwijking van het bepaalde in artikel 20 eigenaren van nieuwe voor verkoop vrijkomende woningen met een koopprijs beneden de koopprijsgrens te kunnen verplichten deze woningen aan te bieden aan woningzoekenden die zijn opgenomen in een door burgemeester en wethouders bij te houden register van koopwoningzoekenden. Burgemeester en wethouders bepalen daarbij de volgorde waarin de woningzoekenden voor de betreffende woningen in aanmerking komen.

Artikel 24a
Het principe is dat woningzoekenden die klachten hebben over de woonruimteverdeling, met hun klacht terecht moeten kunnen bij burgemeester en wethouders, die bindende uitspraken kan doen.

Woningzoekenden dienen een klacht over de toewijzing van een individuele woning in bij burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de woonruimte is gelegen.
Klachten van woningzoekenden woonachtig in 1 van de gemeenten van de voormalige regio Haaglanden, over toepassing en uitvoering van de regels voor woonruimteverdeling zoals vastgelegd in het Inschrijfprotocol SVH, kunnen door de woningzoekende ingediend worden bij burgemeester en wethouders van de gemeente waar de woningzoekende woont. Klachten, over toepassing en uitvoering van de regels voor woonruimteverdeling zoals vastgelegd in het Inschrijfprotocol SVH, van woningzoekenden woonachtig in een andere gemeente kunnen door de woningzoekende ingediend worden bij elk van de gemeenten die deelnemen in de woonruimteverdeling via het aanbodmodel SVH, maar niet bij meer dan 1 gemeente tegelijk.

Hoofdstuk 3: inschrijving standplaatszoekenden

Artikel 25 tot en met 30
De gemeente is belast met het instandhouden van een Register van standplaatszoekenden, waaronder de inschrijving, wijzigingen en uitschrijving. De inschrijving kan op verzoek van een standplaatszoekende of ambtshalve worden verricht. Dit laatste gebeurt bijvoorbeeld bij voorgenomen opheffing van standplaatsen.

Het aantal standplaatsen is beperkt en de doorstroming is vrijwel nihil. Hierdoor is de wachttijd voor een standplaats lang en de kans op toewijzing van een standplaats geringer dan op toewijzing van een woning. Jaarlijkse verlenging op verzoek van de standplaatszoekende, zoals gebruikelijk is bij inschrijving van woningzoekenden, zou in dat licht te belastend zijn. De geldigheidsduur van de inschrijving is daarom op twee jaar gesteld en wordt de inschrijving ambtshalve met twee jaar verlengd, voorzover de standplaatszoekenden niet zijn aangeschreven. Om het Register van standplaatszoekenden actueel te houden worden de ingeschreven standplaatszoekenden na twee jaar aangeschreven.

Hoofdstuk 4: Voorrangsverklaring

Artikel 31
Binnen het woonruimteverdelingsysteem wordt gestreefd naar een beperking van voorrangsposities tot woningzoekenden die in een dusdanige situatie verkeren dat zij op korte termijn (3 maanden) andere passende woonruimte behoeven en die niet tijdig op eigen kracht kunnen krijgen of op andere wijze hun noodsituatie kunnen oplossen. Een voorrangspositie dient in principe alleen gericht te zijn op de oplossing van de noodsituatie en niet op het anderszins maken van een stap in de wooncarrière. Artikel 31 bevat derhalve de mogelijkheden om:
- op grond van een individuele beoordeling de noodzaak van een voorrangspositie te bepalen,
- op grond van een individuele beoordeling de noodzaak van een voorrangspositie te bepalen,
- een strikte beperking van verlengingsmogelijkheden tot die situaties waarin de woningzoekende gezien het woningaanbod zijn voorrangspositie niet heeft kunnen benutten.

De op grond van artikel 31 verleende voorrangsposities zijn geldig in de gehele regio Haaglanden.

Lid 1, sub a
De mogelijkheid van het aanvragen van een voorrangsverklaring en de leeftijd waarop een huisvestingsvergunning kan worden verleend.

De mogelijkheid om zich als woningzoekende in te schrijven als de aanvrager nog geen 18 jaar is, is uitsluitend bedoeld om deze categorieën personen enigszins een voorsprong te geven bij het reguliere zoekgedrag, zodra zij 18 jaar zijn. Zie ook de toelichting bij artikel 21, derde lid.
Voor het aanvragen van een voorrangsverklaring moet sprake zijn van een noodsituatie en de woningzoekende binnen het reguliere systeem geen mogelijkheid heeft om deze situatie binnen drie maanden zelf op te lossen. Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge artikel 12, eerste lid, pas een huisvestingsvergunning voor zelfstandige woonruimte verlenen als de aanvrager 18 jaar of ouder is. Zolang woningzoekenden als bedoeld in artikel 21, derde lid, niet in aanmerking kunnen komen voor zelfstandige woonruimte waarvoor een huisvestingsvergunning is vereist, kan een voorrangsverklaring pas worden aangevraagd indien zij 18 jaar of ouder zijn.

Lid 1, sub b
Sociale en/of medische omstandigheden kunnen aanleiding zijn om voor een voorrangspositie. Het gaat daarbij om de situatie die op het moment van de beoordeling van de aanvraag voor een voorrangspositie actueel is. Van anticipatie op een toekomstige situatie kan alleen sprake zijn indien vaststaat dat medische omstandigheid van de aanvrager zich dusdanig zal ontwikkelen dat deze op korte termijn zeker zal leiden tot een voorrangspositie. Het advies van de met de medische indicering belaste instantie dient daarover helderheid te verstrekken. Bij de anticipatie op een situatie die op korte termijn gaat ontstaan gaat het er om dat wordt voorkomen dat op korte termijn een nieuwe medische keuring zal moeten plaats vinden.
Er is geen aparte categorie "woningzoekenden die met (een) minderjarig(e) kind (eren), die buiten eigen schuld of toedoen tenminste 3 maanden verblijven in een van gemeentewege erkend (te)huis voor noodopvang" opgenomen.
Het apart opnemen van deze categorie zou betekenen dat een andere adviesinstantie dan de toetsingscommissie bepalend is voor een voorrangspositie bij de toewijzing van woonruimte. In de verordening is in artikel 33, derde lid, bepaald dat de toetsingscommissie adviseert ter zake van het verlenen van voorrangspositie. In artikel 33, vierde lid, is vastgelegd dat het advies van de instantie die indiceert voor de noodopvang zal worden betrokken bij het advies van de toetsingscommissie. In het advies van die instantie moet dan wel worden aangeven of de noodopvang moet leiden tot andere woonruimte of tot andere oplossingen. Overigens zullen de instanties die adviseren over de noodopvang worden betrokken bij het afstemmingsoverleg met de lokale toetsingscommissies. Ook ten aanzien van een huishouden met kinderen beneden de leeftijd 18 jaar, waarvan een of meer gezinsleden in het buitenland moet(en) verblijven omdat de huidige woning te klein is om deze te laten overkomen geldt dat er alleen sprake kan zijn van een voorrangspositie indien de sociale en/of medische omstandigheden daartoe aanleiding geven. Er is dus geen sprake van het automatisch verlenen van voorrang.

Een woonkostentoeslag wordt verstrekt voor drie maanden. Voor zover het vervallen van een woonkostentoeslag niet wordt gecompenseerd door een (hogere) huurtoeslag dienen gemeenten betrokkenen in staat te stellen te verhuizen naar woonruimte die qua woonlasten beter past bij het inkomen. In verband daarmee worden woningzoekenden met een woonkostentoeslag die qua bedrag hoger is dan het maximaal toegestane bedrag van de huurtoeslag in aanmerking gebracht voor een voorrangspositie. Indien van de voorrangspositie geen gebruik wordt gemaakt kan de woonkostentoeslag wel worden ingetrokken.

Lid 2
Aan stadsvernieuwingskandidaten, dat wil zeggen woningzoekenden die met toestemming van de eigenaar woonachtig zijn in woonruimte die gelegen is in een actiegebied en die binnen een termijn van 12 maanden moeten worden ontruimd vanwege de voorgenomen sloop of ingrijpende verbetering, wordt een voorrangspositie verleend, althans voor zover zij niet anderszins tijdig andere woonruimte kunnen verkrijgen. Ten aanzien van de herstructureringskandidaten is er sprake van een bijzondere verantwoordelijkheid van de betreffende gemeenten en verhuurder(s). Het belang van hen bij een goede voortgang van het proces is dusdanig, dat verwacht mag worden zij zich in zullen spannen om de herhuisvesting tijdig te laten plaats vinden, zowel voor wat betreft de in hun eigen gemeente te herhuisvesten kandidaten als de met in achtneming van de op grond van het zesde lid vastgestelde maxima, in andere gemeenten te herhuisvesten kandidaten. Veel te herhuisvesten woningzoekenden zullen echter in de eigen buurt, wijk of stad gehuisvest willen worden.
Over het aantal in enig jaar aan herstructureringskandidaten te verstrekken voorrangsposities moet overleg tussen de gemeenten plaatsvinden. Ten behoeve daarvan dienen gemeenten een overzicht te verstrekken van hun stadsvernieuwingsactiviteiten en het aantal daarbij betrokken herstructureringskandidaten. Indien uit de prognose blijkt het aantal herstructureringskandidaten waarvoor een beroep zal worden gedaan op de diverse gemeenten te groot is of in geval uit rapportages blijkt dat er sprake is van een overstijging van de prognose van de elders te huisvesten herstructureringskandidaten of van een onevenwichtig aandeel daarin van individuele gemeenten, zullen gemeenten onderling afspraken moeten maken inzake het maximale aantal per gemeente te huisvesten stadsvernieuwingskandidaten met voorrangspositie en zal artikel 31, zesde lid, kunnen worden geïnstrumenteerd.

De combinatie van de begripsbepalingen ‘inwoning’ en ‘herstructureringskandidaat’ maakt dat onder inwonenden alleen inwonenden vallen die als zodanig een zelfstandig huishouden voeren. Inwonende kinderen die geen zelfstandig huishouden voeren, komen derhalve niet in aanmerking voor een afzonderlijke voorrangspositie.
Alleen in uitzonderlijke situaties kan gebruik worden gemaakt van de hardheidsclausule.
Lid 3
Een voorrangspositie is niet bedoeld voor het maken van een stap in de wooncarrière. In de voorrangsverklaring wordt derhalve een zoekprofiel opgenomen waaruit blijkt voor welke woningcategorieën de voorrangsverklaring wel of niet kan worden benut. Het soort en het aantal aangewezen of uitgezonderde categorieën moet dusdanig zijn dat er, in samenhang met de specifieke eisen, een gerede kans is dat de woningzoekende zijn voorrangspositie ook daadwerkelijk binnen 3 maanden kan benutten. In hoeverre daarmee de regionale of de (sub)lokale markt als maatstaf wordt gehanteerd hangt af van de eventuele sociale noodzaak dat de betreffende woningzoekende in een bepaald territoir zou moeten wonen.

Lid 4
De voorrangspositie geldt in principe voor een termijn van drie maanden. Alleen voor stadsvernieuwingskandidaten geldt een termijn van twaalf maanden. Deze langere termijn voor stadsvernieuwingskandidaten zou er toe kunnen leiden dat andere woningzoekenden met een voorrangspositie in een zeer nadelige positie worden gebracht, terwijl zij juist in een voorrangspositie zijn gebracht in verband met een noodsituatie. In verband daarmee is in artikel 22, tweede lid, ten aanzien van onderlinge volgorde van woningzoekenden onder c bepaald dat degene wiens voorrangspositie het eerste eindigt de meeste voorrang heeft.
De woningzoekende die een voorrangspositie heeft kan binnen de voorrangsmaanden een woningaanbieding weigeren. Vervalt de voorrangsverklaring van rechtswege dan zijn daarmee de kansen van de woningzoekende om met voorrang geholpen te worden verkeken. Indien daarna verlenging van de voorrangsverklaring wordt gevraagd, dan zullen eerdere weigeringen bij de beoordeling worden betrokken. Wanneer woningen geweigerd zijn die passend zijn conform de passendheidscriteria van de verordening en voldoen aan het eventuele advies van de toetsingscommissie als bedoeld in artikel 33, derde lid, omtrent de (medisch noodzakelijke fysieke) bereikbaarheid van de woningen, dan zal de voorrangsverklaring *niet* worden verlengd.
De verlenging van de voorrangsverklaring dient aangevraagd te worden binnen twee weken nadat deze is verlopen. Een daarna aangevraagde verlening wordt beschouwd als een nieuwe aanvraag. Uitgangspunt bij het toekennen van de voorrangsverklaring is dat er sprake is van een zodanig ernstige woonsituatie dat binnen drie maanden andere passende woonruimte beschikbaar dient te komen. Om die reden zal degene met een verlengde voorrangspositie voor moeten gaan op degene die een eerste voorrangspositie heeft. Dit betekent dat er een koppeling wordt gemaakt tussen een eerste en een verlengde voorrangstermijn.

Een oordeel van de lokale toetsingscommissie is niet alleen nodig bij de verlening van een voorrangsverklaring, maar is ook wenselijk bij de verlenging van de voorrangsverklaring.

Lid 5
Om aanvragen van een voorrangsverklaring op uniforme wijze te beoordelen en onrechtmatigheden als gevolg van verschillen van interpretatie van de huisvestingsverordening te voorkomen kunnen burgemeester en wethouders nadere regels stellen.

Artikel 32
De voorrangspositie dient in principe te worden aangevraagd bij burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de aanvrager woont. Weliswaar wordt op grond van artikel 31, eerste lid, alleen aan ingezetenen een voorrangspositie verstrekt, maar woningzoekenden van elders moeten wel de mogelijkheid hebben om een voorrangspositie aan te vragen, met name ook omdat hun noodsituatie alleen binnen één of meer gemeenten van het voormalige stadsgewest kan worden opgelost. In het tweede lid is bepaald dat woningzoekenden van elders een voorrangsverklaring dienen aan te vragen bij burgemeester en wethouders van één van de gemeenten.

Artikel 33
In het derde lid is bepaald dat burgemeester en wethouders slechts kunnen beslissen op een aanvraag voor een voorrangspositie nadat de toetsingscommissie een advies heeft uitgebracht. Er zal in de gemeente een toetsingscommissie moeten worden ingesteld.

Lid 3
1. Burgemeester en wethouders kunnen hun bevoegdheid als bedoeld in het eerste en tweede lid kunnen mandateren aan een toetsingscommissie. In dat geval bijven de vierde en vijfde lid buiten toepassing.

Lid 6
Dat de verleende voorrangsverklaring ook geldig is in de andere bij naam genoemde gemeenten van het voormalige Stadsgewest Haaglanden, wordt vermeld in de voorrangsverklaring.

Artikel 34
Artikel 6:16 van de Algemene wet bestuursrecht stelt dat het indienen van een bezwaar of beroep de werking van het besluit waartegen het is gericht niet schorst tenzij bij of krachtens wettelijk voorschrift anders is bepaald. In artikel 34 is bepaald dat het indienen van een bezwaar het besluit waartegen het is gericht wel schorst, vastgelegd. Indien een woningzoekende bezwaar maakt tegen het zoekprofiel bij de afgegeven voorrangsverklaring op sociale en/of medische gronden, zal het bezwaarschrift in het algemeen niet behandeld zijn vóórdat de voorrangstermijn van 3 maanden is verstreken. Door te bepalen dat het indienen van een bezwaar tegen besluiten over aanvragen voor een voorrangsverklaring op medische en/of sociale gronden wordt de uitvoering van een besluit, i.c. het toekennen van een voorrangsverklaring die drie maanden geldig is, geschorst tot de beslissing over het primaire besluit. De schorsende werking geldt nadrukkelijk niet bij bezwaar tegen toegekende voorrangsverklaringen op grond van herstructurering waarbij een voorrangsverklaring wordt verkregen die 12 maanden geldig is.

Artikel 35
Lid 1
Bij gewijzigde omstandigheden kunnen burgemeester en wethouders de voorrangsverklaring wijzigen. De gewijzigde omstandigheden kunnen zowel de situatie van de woningzoekende als de woningmarktsituatie betreffen. Dit laatste is met name van belang indien het in de verklaring opgenomen zoekprofiel het niet mogelijk maakt om binnen drie maanden andere passende woonruimte te verkrijgen. In artikel 31, vierde lid, onder c, is reeds bepaald dat ook bij verlenging van een voorrangspositie de aangegeven woonruimte kan worden gewijzigd.
Lid 2
De voorrangsverklaring kan om verschillende redenen worden ingetrokken. Er is geen aanleiding tot nadere toelichting.

Artikel 36
Artikel 15 van de Huisvestingswet verplicht tot het aanleggen van een register waarin woningzoekenden die op grond van artikel 31 dringend behoefte hebben aan (andere) woonruimte worden opgenomen.

Artikel 37
Teneinde het in artikel 36 bedoelde register aan te kunnen leggen worden op grond van artikel 17 van de Huisvestingswet eigenaren van woonruimte die een dergelijk register bijhouden verplicht informatie waarover zij in dat verband beschikken, beschikbaar te stellen.

Hoofdstuk 5: wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad

Artikel 38
Het vergunningenregime inzake splitsing in appartementen is facultatief en heeft all
een betrekking op bestaande woningbouw. In bijlage II kunnen burgemeester en wethouders aangeven voor welke categorieën woonruimte het regime van toepassing is.

Artikel 41
Dit artikel bevat bepalingen die betrekking hebben op de verschillende afwijzingsgronden, genoemd in het Huisvestingsbesluit, namelijk de samenstelling van de woonruimtevoorraad, belemmering van de stadsvernieuwing en bepalingen uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud.
De toepassing van het eerste tot en met het vierde lid vergt een zorgvuldige afweging van belangen. Teneinde deze afweging te kunnen maken dient de aanvrager voldoende informatie te verstrekken bij het indienen van de aanvraag.

Artikel 42
Dit artikel bevat de mogelijkheid om, op grond van dreigende belemmering van de stadsvernieuwing, een aanvraag om splitsingsvergunning aan te houden indien voor het gebied waarin het gebouw waarop de aanvraag om splitsingsvergunning betrekking heeft, is gelegen, reeds een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 21, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van kracht is.

Artikel 45
De Huisvestingswet biedt de mogelijkheid om voor alle woningen bij onttrekking, samenvoeging en/of omzetting een vergunningplicht in te stellen. Onder het verbod om woonruimte ‘aan de bestemming te onttrekken’ (zie artikel 30 van de Huisvestingswet) zonder de daartoe vereiste vergunning valt zowel

slopen als elk gebruik voor een ander doel dan (zelfstandige) bewoning. Omdat de vergunningplicht alleen geldt indien de onttrekking tot gevolg heeft dat die woonruimte niet langer geschikt is voor de bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is, kan niet elke geringe onttrekking van een gedeelte van een woonruimte gebonden worden aan een vergunning.
In de praktijk zal per geval moeten worden vastgesteld of al dan niet sprake is van onttrekken in de zin van artikel 30 van de Huisvestingswet. Als vuistregel kan gehanteerd worden dat geen vergunning nodig zal zijn voor zover de te onttrekken woonruimte minder dan 20% bedraagt van de gebruiksoppervlakte van de oorspronkelijk gebouwde woonruimte. Dit percentage kan uiteraard nog iets hoger liggen als het een zeer groot pand betreft. Voorwaarde hierbij is dat de woonfunctie niet wordt aangetast, d.w.z. dat de eigen opgang en wezenlijke voorzieningen van de woning gehandhaafd moeten worden.
Door te spreken over permanente bewoning is, ingeval van het niet houden van het hoofdverblijf in de onderhavige woonruimte, een onttrekkingsvergunning vereist. Hiermee is het mogelijk om het gebruik van woonruimte als tweede woning te reguleren.
Eveneens is een vergunning verplicht indien de woonruimte feitelijk anders gebruikt wordt dan voor zelfstandige bewoning (bijvoorbeeld onzelfstandige bewoning), ook al is de woning bouwkundig nog geschikt voor zelfstandige bewoning. Op die manier kan onder andere ook kamer- of beddenverhuur in woningen die in beginsel geschikt zijn voor zelfstandige bewoning worden gereguleerd.
Het vergunningenregime inzake onttrekkingen, samenvoeging en omzetting is facultatief. In bijlage III kunnen burgemeester en wethouders aangegeven voor welke categorieën woonruimte het regime van toepassing is.

Artikel 46, lid 2
Indien de woning langer dan 1 jaar in het bezit is van de huidige eigenaar dan moet voor het bepalen van de onder sub c. bedoelde koopprijs een taxatie worden overgelegd van een beëdigd taxateur. Is de huidige eigenaar korter dan een jaar eigenaar, dan kan volstaan worden met het overleggen van een kopie van de koopakte.

Artikel 47
In het derde en vierde lid wordt de mogelijkheid geboden om aanvullende informatie in te winnen, waarmee de belangenafweging beter kan plaatsvinden.

Artikel 48, lid 4
Bij de hier genoemde voorwaarden en voorschriften kan gedacht worden aan de voorwaarde van tijdelijkheid bij omzetting in onzelfstandige woonruimte of onttrekking voor een tijdelijke praktijkruimte van een huisarts.

Artikel 31 van de Huisvestingswet stelt dat een vergunning alleen mag worden geweigerd indien het belang van de gemeente groter is dan het belang van de eigenaar van woonruimte (en dus niet even groot) én door de eigenaar van woonruimte niet kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden en voorschriften. Artikel 32 van de Huisvestingswet stelt dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening de voorwaarden stelt die burgemeester en wethouders aan een vergunning mogen verbinden.

Artikel 49, lid 1
Onder a. wordt met het toevoegen van andere, vervangende woonruimte aan de woningvoorraad bedoeld: woonruimte die buiten alle reeds vastgelegde nieuwbouwplannen om, extra aan het bestand wordt toegevoegd ter compensatie van de door onttrekking verloren gegane woonruimte.

Artikel 50, lid 1
Bij toekenning van een tijdelijke onttrekking (maximale periode van 5 jaar) moeten de noodzaak en de tijdelijkheid door de aanvrager concreet worden aangetoond.

Artikel 51
Permanente bewoning van daartoe aangewezen woonruimte houdt in dat de huurder of eigenaar er permanent hoofdverblijf houdt, hetgeen blijkt uit een inschrijving in het bevolkingsregister. Indien niet aan dit vereiste wordt voldaan, is een onttrekkingsvergunning noodzakelijk.
Wanneer blijkt dat de huurder of eigenaar de woonruimte niet permanent of bijvoorbeeld minder dan 180 dagen in een aaneengesloten periode van 360 dagen bewoont, vervalt het recht op inschrijving in het bevolkingsregister. In deze situatie is een onttrekkingsvergunning vereist, tenzij kan worden aangetoond dat er wel sprake is van permanente bewoning. Wanneer die niet afdoende kan worden aangetoond, kunnen burgemeester en wethouders, behalve het opleggen van een boete, de woonruimte doen verzegelen. Deze verzegeling wordt opgeheven als de woonruimte wordt verkocht of verhuurd aan iemand die de woonruimte wel als permanent hoofdverblijf gaat gebruiken, de eigenaar/gebruiker er alsnog permanent gaat wonen, of indien er alsnog een vergunning wordt verleend (bijvoorbeeld na compensatie).

Hoofdstuk 6: overige bepalingen

Artikel 53
Op grond van artikel 79 van de Huisvestingswet kunnen eigenaren van woonruimte worden verplicht jaarlijks verslag uit te brengen over de wijze waarop zij zorg hebben gedragen voor de huisvesting van bepaalde categorieën woonruimtezoekenden.

Artikel 55, derde lid
Recidive
De bestuurlijke boete is hoger indien binnen vijf jaar opnieuw dezelfde overtreding wordt begaan. Na een eerste overtreding wordt de overtreder immers geacht te weten dat overtreding van het bepaalde artikel beboet kan worden.
Er kan niet tweemaal een boete worden opgelegd voor hetzelfde feit, maar wel indien hetzelfde feit zich tweemaal voordoet. Wanneer is sprake van “opnieuw dezelfde overtreding”?

1. De eerste overtreding moet beëindigd zijn, wanneer het gaat om dezelfde woonruimte. Wordt bij dezelfde woonruimte opnieuw dezelfde overtreding begaan, nadat er sprake is geweest van een beëindiging van de eerste overtreding, dan geldt dit als “opnieuw dezelfde overtreding”.
2. Wordt eenzelfde overtreding begaan met betrekking tot een andere woonruimte, dan is sprake van “opnieuw dezelfde overtreding”. Een overtreder overtreedt immers tweemaal hetzelfde artikel en de daarin beschermde norm.
3. Van “opnieuw dezelfde overtreding” is sprake indien het een overtreding betreft van hetzelfde artikel.

Termijn van vijf jaar
De bestuurlijke boete kan niet worden losgezien van het bestuurlijke traject dat naast de boete zelf gevoerd wordt. Voor lichtere overtredingen gelden lange begunstigingstermijnen om de overtredingen te beëindigen. Wanneer er bezwaar- en beroepsprocedures worden gevoerd dan wordt de begunstigingstermijn opgeschort tot zes weken na beslissing op bezwaar/ beroep. Een termijn van vijf jaar voorkomt dat procedures volgen, enkel en alleen om de beëindiging van de overtreding zolang mogelijk op te schorten, lonend wordt. Een boete kan immers niet twee keer voor hetzelfde feit worden opgelegd. De overtreding moet beëindigd zijn geweest om een hogere boete op te kunnen leggen.
De termijn van vijf jaar sluit aan bij de verjaringstermijn voor het opleggen van een bestuurlijke boete en de bewaartermijn van (justitiële) gegevens over overtredingen.

Artikel 55, vierde lid
Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen sprake:

1. De overtreder verhuurt aantoonbaar meerdere woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezig houdt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen.
2. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.
3. Uit de omvang van onzelfstandige bewoning kan ook een bedrijfsmatig karakter van de exploitatie blijken: bij meer dan vier personen, kan dit aangemerkt worden als kamerverhuur in de zin van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken. De exploitant dient bij een exploitatie van die omvang ook te zorgen voor een brandveilig gebruik en op de hoogte te zijn van de overige regelgeving.
4. Onttrekking van woonruimte is enkel bedrijfsmatig indien dit vanuit commercieel oogpunt plaatsvindt. Onttrekking in het kader van het voeren van een bedrijf (opslag supermarkt, meelsilo voor een bakkerij, of een logiesfunctie), maar ook het in gebruik hebben van woonruimte met een hennepkwekerij, is als een onttrekking vanuit commercieel oogpunt te beschouwen.
5. Samenvoeging van een woonruimte is niet bedrijfsmatig, tenzij de overtreder zich beroepsmatig bezig houdt met huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.

Artikel 55, vijfde lid
Ingevolge artikel 5:46, tweede lid, van de Awb moet de hoogte van de bestuurlijke boete worden afgestemd op de mate van verwijtbaarheid, de ernst van de gedraging en de persoonlijke omstandigheden van de betrokkene.
De maximaal op te leggen boete is vastgelegd in artikel 85a van de Huisvestingswet. Differentiatie in de hoogte van de bestuurlijke boete is ter wille van de overzichtelijkheid in een tabel aangegeven die

als Bijlage V is opgenomen. Bij wijziging van de bedragen in artikel 85a van de Huisvestingswet, kan deze tabel overeenkomstig worden aangepast door de gemeente.

De gemeenteraad is bevoegd de hoogte van de boetes vast te stellen binnen de door de Huisvestingswet aangegeven maximale bedragen.

Artikel 63
De inwerkingtredingsdatum van deze verordening is 1 januari 2015.